



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: Dott.ssa Faracchio Enza

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa OMISSIS (AVV. OMISSIS)
Contro..... OMISSIS
Custode..... AVV. LUISA ANDREOTTA
R. G. Esec. N. 56/2024
Udienza modalità di vendita 21/10/2025 ore 11:00

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



09 ottobre 2025

L'Esperto
Dott. Inge. Carmine Manzo
ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI SALERNO



TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

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

E.I. n. R.G.E. 56/2024

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 22/04/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Rappresentante legale:

Avv. Omissis

DEBITORE:

OMISSIS

Legale di fiducia:

Avv. Omissis

OMISSIS

Legale di fiducia:

Avv. Omissis

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Luisa Andreotta

P.E.C.: avvluisaandreotta@puntopec.it

Settembre 2025



INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 11
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 18
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 22
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 22
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 26
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 67
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 69
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 71
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 74
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 76
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 77
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 78
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 82
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 88
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 91
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 105
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	Pag. 106
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	Pag. 107
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	Pag. 110
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	Pag. 110
Conclusioni	Pag. 111



CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 56/2024)

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

- 1) Unità in corso di costruzione, una parte, lato Est, in stato grezzo e dismesso con impiantistica assente, un'altra parte, lato Ovest, con pavimentazione e finiture ed impiantistica da completare, distribuita su più livelli tra Piano Terra e Primo, non materialmente fruibile, sito in Via Campolongo, *civ. 31*, alla *Contrada Serretelle* del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 2, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Primo, Categoria F/3, fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

- 2) Locale autorimessa o rimessa, in stato grezzo con pavimentazione piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, *civ. 31*, alla *Contrada Serretelle* del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 3, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 64 m², Rendita 72,72 €.

- 3) Locale magazzino e deposito, in stato grezzo con pavimentazione non piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, *civ. 31*, alla *Contrada Serretelle* del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 4, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 170 m², Rendita 298,51 €.

- 4) Fabbricati e Opifici, trattasi di cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, prospiciente la strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, alla *Contrada Serretelle* del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 1193, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 33, Piano Terra, Categoria D/1, Rendita 79,60 €.

- 5) Appezamento di terreno agricolo, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, sito in Via Campolongo, *civ. 31*, alla *Contrada Serretelle* del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 864, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Classe 2 Semin-Irrig, Superficie 1678 m², Reddito Dominicale 22,53 €, Reddito Agrario 14,30 €.



I cespiti pignorati (per quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati in virtù di Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017, Tribunale di Salerno trascritto il 12.06.2017 da potere di Omissis nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 17.01.1951) si trovano lungo la strada provinciale Sp262 che collega la statale 18 alla strada litoranea nel comune di Eboli, in **zona extraurbana di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Campolongo, civ. 31**, distante circa 5 km dalla litoranea di Eboli e non distante da Battipaglia.

L'edificio *part. 865*, la cui edificazione risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005), non è provvisto di Amministratore Condominiale, e risulta in corso di costruzione, con struttura portante in **calcestruzzo armato** (gabbia formata da barre verticali detti *pilastri* e barre orizzontali detti *travi* incastrate agli estremi) e lastrico di copertura a falde inclinate. Si rileva una diversa distribuzione interna del cespite esecutato al piano seminterrato, terra e sottotetto, come pure risulta diverso la sagoma dell'edificio e lo stato di cantierizzazione.

L'unità immobiliare esecutata (Sub. 2) al Piano Seminterrato, Terra, e Primo, è articolato su tre livelli (**Superficie utile interna totale Piano Seminterrato pari a 233,02 m², Superficie utile interna Piano Terra “unità abitativa maggiormente rifinita” pari a 92,39 m², Superficie utile interna Piano Terra e Primo “unità abitativa grezza” pari a 284,00 m², oltre ad una superficie utile totale scoperta balconate piano primo di 58,72 m²)**) ed è composto da un unico accesso che conduce all'unità abitativa, da Via Campolongo all'altezza del civico 31, laddove tramite cancello sia pedonale che carrabile si accede, ai cespiti esecutati. Il **piano seminterrato** è composto da un garage, ed un unico ambiente circostante non direttamente comunicante con gli altri livelli del cespite,



in quanto, seppure vi è una scala interna, essa risulta interclusa, con utenze allacciate principalmente ad attività di cantiere ed agricola. Il **piano terra** è composto da due unità abitative, una che si sviluppa su un unico livello, posta a Nord-Ovest, maggiormente rifinita, con impiantistica da completare e non fruibile all'attualità, composta da ingresso, cucina/soggiorno, una cameretta, una camera da letto ed un bagno. Mentre l'altra unità immobiliare, posta a Sud-Est, si sviluppa su due livelli, il tutto allo stato grezzo ed in fase di cantierizzazione.

In particolare l'unità abitativa maggiormente rifinita:

- Il vano cucina/soggiorno e vano camera da letto al piano terra hanno un'apertura su un porticato, lato Nord-Ovest su prospetto principale;

In particolare l'unità abitativa allo stato grezzo:

- Il vano al piano terra allo stato grezzo presenta un'apertura sul porticato, lato Nord-Est su prospetto laterale, e tre aperture sul porticato lato Sud-Est.

La costruzione del Fabbricato unifamiliare part. 865, verosimilmente, risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005). (Cfr.: *Allegato 5*)

Pur essendo il ***Tratto di Via Campolongo*** (*Località Serretelle*) non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada provinciale. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà e potrà utilizzare l'ampio spazio all'aperto, entro recinzione, antistante il cespite esecutato part. 865, oppure il locale garage/autorimessa posto al piano seminterrato e contraddistinti con i subalterni 3 e 4. La ***località Serretelle*** è più in generale servita dalla Strada provinciale la Sp 262, e da una rete di strade comunali



adiacenti. L'edificio part. 865, affaccia a **Nord-Est** su porticato e successivamente su appezzamento di terreno pertinenza del cespite esecutato, a **Sud-Est** affaccia su porticato e successivamente su appezzamento di terreno part. 864 anch'esso pignorato in questo Procedimento, a **Sud-Ovest** affaccia su porticato, mentre a **Nord-Ovest** affaccia su porticato e successivamente su appezzamento di terreno prospiciente la strada Via Campolongo. I cespiti pignorati (*Edificio Part. 865, Subb. 2, 3 e 4 e Terreni part. 864 e 1193*) oggetto di stima si trovano a circa 8 chilometri da Battipaglia ed a circa 5 chilometri dalla pineta che affaccia sul mare.

Pag. 7 di 112



l'vista Affaccio prospetto principale, a sinistra, laddove per mezzo di un cancello sia pedonale che carrabile all'altezza del civ. 31, si raggiunge l'edificio unifamiliare che si sviluppa su tre livelli, mentre a destra vista dell'appezzamento di terreno part. 864, lato prospetto posteriore.

L'Edificio part. 865, si sviluppa su tre livelli:

- ❖ **Piano Seminterrato (Subb. 3 e 4):** composta da un vano garage con pavimentazione piastrellata, ed un'ampia area circostante ad uso autorimessa con pavimentazione industriale, il tutto con utenze idriche ed elettriche adibite principalmente ad attività di cantiere ed agricola;
- ❖ **Piano Terra e Primo (Sub. 2):** suddivisa in due unità abitative distinte e separate, una sul prospetto frontale, lato Nord-Ovest, si sviluppa su un unico livello, maggiormente rifinita con pavimentazione piastrellata ed impiantistica da completare non fruibile all'attualità.



L'altra unità abitativa, sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, si sviluppa su due piani, in stato grezzo privo di impiantistica e con presenza di materiali edili quindi non fruibile all'attualità;

Appezamento di Terreno part. 865:

- ❖ Terreno agricolo di circa 1678 m², attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni;

Cabina Enel part. 1193:

- ❖ Cabina Enel cabina Enel in uso all'ente, ma su suolo di proprietà del Debitore, posta a margine della strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, prospiciente il cancello pedonale e carrabile di accesso ai cespiti eseguiti, mentre l'Enel se ne serve a fini di servizio collettivo. Detta cabina risulta accessibile dall'esterno della recinzione.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

- Unità abitativa in corso di costruzione censita in *NCEU Eboli Fl. 47, Part 865, sub. 2, Cat. F/3 (categoria provvisoria che riguarda gli edifici in corso di costruzione)*;
- Locale Autorimessa censito in *NCEU Eboli Fl. 47, Part 865, sub. 3, Cat. C/6 (comprende box auto, autorimesse), Classe 6, Consistenza: 64 mq, Rendita catastale: 72,72 €*;
- Locale deposito censito in *NCEU Eboli Fl. 47, Part 865, sub. 4, Cat. C/2 (magazzini, cantine, depositi e altri locali adibiti allo stoccaggio di merci e prodotti), Classe 5, Consistenza: 170mq, Rendita catastale: 298,51 €*;
- Cabina ENEL censito in *NCEU Eboli Fl. 47, Part 1193, Cat. D/1 (fabbricati industriali, come stabilimenti e fabbriche, che trasformano materie prime in prodotti finiti), Rendita catastale: 79,60 €*;
- Appezamento di Terreno *NCT Eboli Fl. 47, Part 864, Classe 2 Semin-Irrig, Superficie: 1678 mq, Reddito Dominicale: 22,53 €, Reddito Agrario: 14,30 €*;



Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 323.000,00 €
(EURO TRECENTOVENTITREMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

Pag. 9 a 112

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un lotto unico in quanto l'unità abitativa, seppur suddivisa in due unità distinte con ingressi separati, presenta un unico subalterno catastale sub. 2, circondato da due appezzamenti dei terreni, una pertinenza dell'edificio part. 865, lato Nord-Ovest, e l'altra part. 865, lato Sud-Est, prospetto posteriore, non pertinenziale ma collegati tra loro senza divisori. L'eventuale alienazione separata del livello garage subb. 3 e 4, in un'ipotesi configurativa in due Lotti presupporrebbe l'istituzione di servitù di passaggio su suolo particellare del mappale 865, con elementi di uso promiscuo che finirebbero per svilire il carattere di Unicum del compendio pignorato. In ogni modo al successivo Quesito 14 di Stima, il Sottoscritto CTU procederà alla stima separata delle diverse componenti del lotto, per dar modo alle Parti di valutare in maniera ottimale le modalità di vendita.

Segue individuazione su base ortofotografica LOTTO UNICO→



**INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA
– LOTTO UNICO – (E.I. 56/2024)**



Pag. 10 a
112

*Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio **Particella 865**, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo oggetto di pignoramento **Subb. 2, 3 e 4, in rosso**). Appezamento di terreno **Particella 864**, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, **in celeste**. Cabina ENEL **Particella 1193** in blu. Il tutto offerente al LOTTO UNICO ubicato nella località Serretelle, lungo la Sp262, all'altezza del civ. 31 di Via Campolongo in Eboli (SA).*

Segue Parte Epigrafica →



1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Carmine Manzo*, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con provvedimento in data **07 dicembre 2024** del G.E. *Dott.ssa Faracchio Enza*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell’esecuzione n° **56/2024**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 12 dicembre 2024 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 11 a
112

QUESITI 1-2-3

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

QUESITO 4

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



QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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



QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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



QUESITO 13

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

Pag. 14 a
112

QUESITO 14

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



QUESITO 15

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

Pag. 15 a
112

QUESITO 16

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

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

QUESITO 17

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



QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Pag. 16 s
112

QUESITO 19

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

✓ LE PARTI

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore	“OMISSIS”	Avv. Omissis
2.	Debitore	OMISSIS	Legale di fiducia ancora non formalmente costituito nella persona di Avv. Omissis
3.	Debitore	OMISSIS	Legale di fiducia ancora non formalmente costituito nella persona di Avv. Omissis

✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	OMISSIS	€ 121.988,54 oltre spese e interessi
-------------------------	---------	--------------------------------------



✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di Eboli (SA) alla località Serretelle, Via Campolongo, n°31 e n° 33, edificio unifamiliare (part. 865, Subb. 2, 3 e 4) che si sviluppa su tre livelli, in particolare piano seminterrato, terra, primo, ed appezzamento di terreno (part. 864 di circa 1678 mq) sul prospetto posteriore, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, oltre a cabina Enel (part. 1193) adiacente alla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civ. 33:

LOTTO UNICO:

- Unità abitativa in corso di costruzione riportato al N.C.E.U. Foglio 47, Particella 865, Sub. 2, Cat. F/3, piano terra e primo;
- Locale autorimessa riportato al N.C.E.U. Foglio 47, Particella 865, Sub 3, Cat. C/6, cl. 6, consistenza 64 mq, piano seminterrato;
- Locale deposito riportato al N.C.E.U. Foglio 47, Particella 865, Sub 4, Cat. C/2, cl. 5, consistenza 170 mq, piano seminterrato;
- Cabina Enel riportato al N.C.E.U. Foglio 47, Particella 1193, Cat. D/1, piano terra;
- Appezzamento di terreno N.C.T. Foglio 47, Particella 864, cl. 2 (Semin-Irrig), superficie 1678 mq, piano terra.

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà del Debitore (OMISSIS), in regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra OMISSIS in quanto allo stesso pervenuto per Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017, Tribunale di Salerno, ovvero, successivamente, alla data del 10.09.1992,



in cui il Sig. Omissis (Debitore) ha contratto matrimonio, *Vol. I, Parte II, Serie A, N.° 179, Anno 1992*, con la Sig.ra OMISSIS nata a [REDACTED]

2. PARTE DESCRITTIVA

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Andreotta e alla presenza del suo collaboratore di fiducia Ing. Omissis, ha effettuato:

➤ **Primo accesso**, in data **04 febbraio 2024** alle ore 15:30, in Eboli (SA), alla località Serretelle, Via Campolongo nn°31 e 33, ovvero presso i cespiti oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto sono presenti il Debitore Sig. OMISSIS ed il suo Procuratore Avv. Omissis, i quali ci consentono l'accesso ai cespiti esecutati, ed autorizzano le comunicazioni di rito presso il Procuratore nelle more della sua formale costituzione.

Il Sottoscritto CTU ha proceduto, pertanto, ad un rilievo fotografico degli esterni del compendio pignorato, part. 865, 864 e 1193, e del contesto di Via Campolongo, località Serretelle. Da una disamina esterna ed interna dell'edificio part. 865, si evince lo stato di cantierazione, oltre al fatto che lo stabile è suddiviso in due unità abitative distinte con accessi separati, una sul prospetto



frontale, lato Nord-Ovest, che si sviluppa su unico livello piano terra, maggiormente rifinito con impiantistica da completare, l'altra unità sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, allo stato grezzo che si sviluppa su due livelli piano terra e primo, entrambi in evidente stato di cantierizzazione ancora in essere.

Inoltre il CTU, rileva una diversa distribuzione interna del cespite esecutato (part. 865) al piano seminterrato, terra e primo, come pure risulta diverso la sagoma dell'edificio rispetto alla planimetria catastale.

Il tutto presenta vasca imhoff, gli allacciamenti risultano essere principalmente allacciati per attività di cantiere ed agricola, non fruibile all'attualità, impiantistica da completare e cabina Enel accessibile dall'esterno con produzione elettrica di uso collettivo, ma insistente su suolo di proprietà debitoria.

I cespiti pignorati non presentano organismi condominiali e non sono presenti contratti di locazione verso terzi.

Il CTU, a questo punto, oltre a specificare che verrà depositato telematicamente il presente Verbale, chiede al Debitore di effettuare un secondo sopralluogo onde ispezionare il piano terra e primo allo stato grezzo orientativamente per il 18.02.2025.

Il Sig. OMISSIS, mi riferisce, inoltre, che il suolo della cabina Enel è di sua proprietà, mentre l'Enel se ne serve a fini di servizio collettivo.

Il rinvio delle operazioni di accesso veniva concertato unitamente con la Custodia Giudiziaria per il giovedì 24 febbraio 2025.

➤ **Secondo accesso**, in data **24 febbraio 2025** alle ore 10:30, in Eboli (SA), alla località Serretelle, di Via Campolongo nn°31 e 33, ovvero presso i cespiti oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).



Al secondo accesso ha presenziato il Sig. OMISSIS ed il suo Procuratore Avv. Omissis, i quali ci hanno consentito l'accesso. Sul posto era presente, altresì, il Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Andreotta.

Come da verbale primo sopralluogo del 04.02.2025, il Sottoscritto CTU prosegue con il rilievo metrico e fotografico dell'edificio part. 865, in particolare dell'unità abitativa posta sul prospetto posteriore, lato Sud-Est, piano terra e primo, laddove si riscontra lo stato grezzo dei luoghi, privo di impiantistica e privo di infissi.

Successivamente, su richiesta della Custodia Giudiziaria, il Sottoscritto CTU prosegue le operazioni peritali misurando l'appezzamento di terreno antistante il fabbricato part. 865, prospiciente il cancello d'ingresso, su Via Campolongo.

Lo stesso terreno risulta coltivato a cipolle e misura circa 24 metri di lunghezza e 25 metri di larghezza.

L'Avv. Omissis mi chiede di valutare l'indennità del terreno perimetrale l'edificio sia quella coltivata che quella incolta, valutazione che il Sottoscritto CTU ha reso nota in data 20.03.2025 sia alla Custodia Giudiziaria che alla Parte Debitrice.

Le operazioni peritali di secondo accesso del 24.02.2025 si conclusero definitivamente alle ore 12:40.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Eboli (SA); oltre che svolgeva opportune indagini estimative sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto si recava, altresì, presso gli uffici del Catasto



di Salerno, inoltre si recava presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania.

Sia lo stato grezzo dei cespiti, sia le operazioni di doppio accesso sui luoghi, sia l'eventualità di reperire il testo del più recente decreto di trasferimento del 2017, sia le tempistiche di espletamento delle richieste di accesso agli atti edilizi presso l'UTC di Eboli, hanno comportato notevoli slassi della tempistica. Pur tuttavia entro i termini dell'udienza del 21.10.2025, il Sottoscritto CTU ha comunque espletato il mandato con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi. Si procede, dunque, ad esporre quanto segue:

Pag. 21 a
112

Seguono Quesiti 1-2-3→



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

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

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **22/03/2024** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata lo stesso giorno, ovvero, il **22/03/2024**, quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

La Causa è stata Iscritta a Ruolo il **04/03/2024**.

Il Lotto Unico è esecutato per quota 1/1 di piena proprietà in capo al Debitore, in regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra OMISSIS, come per altro recepito anche in Visure IpoCatastali, non vi sono ulteriori creditori iscritti diversi dal precedente, risultando OMISSIS cessionaria del credito ipotecario maturato da Banca Omissis S.p.A., quest'ultima anche titolare del vincolo ipotecario giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo. Il Debitore, con Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017, del Tribunale di Salerno, ha



acquistato i cespiti oggetto di pignoramento in stato coniugato, ovvero successivamente alla data di matrimonio del 10.09.1992, con la Sig.ra OMISSIS nata a Nocera Inferiore (SA).

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro. Il diritto di credito è suffragato da ipoteca giudiziale regolarmente trascritta e che ha azionato il pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile sottoscritta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo del 13 novembre 2024, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (19/03/2024), sui beni oggetto di pignoramento, risultano:

Pag. 23 a
112

PROVENIENZA

➤ **Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (*Titolo di proprietà principale*)** del 08.05.2017 Rep. n° 944 Tribunale di Salerno, trascritto il 12.06.2017, Rg. n°22099 e Rp. n°17176, da potere di Omissis nato il 17.01.1951 a Pontecagnano Faiano (SA), dove Il Sig. OMISSIS acquista l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 865, subb. 1, 2, 3 e 4, NCEU Fg. 47, Part. 708;

N.B. Si precisa che il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.09.1992 con la Sig.ra OMISSIS nata a Nocera Inferiore.

➤ **Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (*provenienza ultraventennale*)** del 12.10.2004 numero repertorio 260/1992, Tribunale di Salerno Ufficio Esecuzioni Immobiliari, trascritto il 10.10.2004 ai nn. 48725/37270 da potere di Omissis nato il 08.02.1952 a Battipaglia, dove il Sig. Omissis acquista l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli (SA) in NCT Fg. 47, Part. 431 e 708;

➤ **Atto di Donazione (*provenienza ultraventennale*)** del 29.07.1986 Rep. n° 12009/5178 per Notaio Calliani Pasquale in Salerno, trascritto il 31.07.1986 ai nn. 18395/15119 in rettifica all'Atto di Donazione trascritto il 27.05.1981 ai nn. 12157/10520 per errati dati catastali, dove al Sig. Omissis va l'intera proprietà dell'immobile ubicato in Eboli (SA) in NCT Fg. 47, Part. 54.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca Giudiziale (alla base del titolo esecutivo):** del 31.01.2019 ai NN. 3997/432, nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/06/2018 Rep. n° 991/2018 emesso dal Tribunale Civile di Biella sede in Biella **a favore** di BANCA Omissis S.p.A. codice fiscale: XXX (Richiedente: Avv. Omissis via G. De Marchi, civ. 6, Biella) **contro** OMISSIS nato il 24.10.1968 a Nocera Inferiore (SA) C.F.: XXX;
- **Verbale di Pignoramento:** Atto Uff. Giu. Unep. Corte D’Appello Salerno del 15.02.2024, Rep. n°1239 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.03.2024 ai nn. 12435/10193 **a favore** di OMISSIS con sede a Conegliano (TV), C.F.: XXX (*Creditore Procedente*), **a carico** di OMISSIS (Debitore Esecutato nato a Nocera Inferiore (SA) il 24.10.1968) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni gravante sui beni ubicati in Eboli in NCEU **Fg. 47, Part. 1193; Part. 865, Subb. 2, 3 e 4; NCT Fg. 47, Part. 864.** Pignoramento Trascritto per € 121.988,54 oltre spese e interessi.

Sia lo stato grezzo dell’unità abitativa sub. 2, di non immediata fruibilità e da recuperare, sia talune difformità planimetriche catastali (per altro emendabili con gli interventi di recupero), non si configurano come motivazioni che possano inficiare il proseguo del perfezionamento procedurale; e nemmeno si ravvisano problematiche di dissesto statico.

In definitiva dunque non sussistono motivi ostativi al proseguo dell’iter procedurale esecutivo.

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



DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento			del 19.03.2024 R. G. 12435, R. P. 10193
2	Certificato catastale attuale			/
3	Certificato ipotecario			/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)			Redatta il 13.11.2024
5	Certificato storico ventennale			/
6	Scheda catastale			/
7	Avviso ai titolari dei diritti reali per effetto del regime patrimoniale	/	/	Data spedizione 12.02.2024 alla Coniuge OMISSIS
8	Avviso ai creditori iscritti			Non ci sono creditori iscritti, risultando il creditore ipotecario cedente il credito all'attuale precedente

Pag. 25 a
112

Segue Quesito 4 →



QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:

○○○

Pag. 26 a
112

Si riepilogano i BENI PIGNORATI afferente al LOTTO UNICO:

📍 Comune di Eboli (SA):

- **Unità abitativa in corso di costruzione:** Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 865, sub 2, categoria F/3, Piano terra e primo;
- **Locale autorimessa:** Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 865, sub 3, categoria C/6 (box auto e rimesse), Piano seminterrato;
- **Locale magazzino:** Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 865, sub 4, categoria C/2 (deposito), Piano seminterrato;
- **Opificio:** Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 1193, categoria D/1 (Cabina Enel: per motivi di interesse generale si precisa che nel compendio pignorato è compresa l'area di sedime della cabina Enel la cui energia elettrica è però a servizio della collettività), Piano terra;
- **Appezamento di terreno:** Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 864, classe 2 (Semin-Irrig).

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

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



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

✓ **LOTTO UNICO:**

- **Unità abitativa in corso di costruzione** posta al Piano Terra e Primo, ubicato in Eboli (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Particella **865**, Sub **2**, Categoria F/3 (*fabbricato in corso di costruzione e quindi non ancora ultimato*);
- **Locale autorimessa** posto al piano seminterrato ubicato in Eboli (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Particella **865**, Sub **3**, Categoria C/6 (*box auto*);
- **Locale deposito** posto al piano seminterrato ubicato in Eboli (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Particella **865**, Sub **4**, Categoria C/2 (*deposito*);
- **Locale cabina Enel** posto al piano terra ubicato in Eboli (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Particella **1193**, Categoria D/1 (*cabina Enel: per motivi di interesse generale si precisa che nel compendio pignorato è compresa l'area di sedime della cabina Enel la cui energia elettrica è però a servizio della collettività*);
- **Appezzamento di terreno** ubicato in Eboli (SA), identificato in Catasto Terreni al Foglio **47**, Particella **864**, Classe 2 (*semin-irrig*)

Pag. 27 a
112

Segue descrizione locali autorimessa/deposito (Subb. 3 e 4): →



LOCALE AUTORIMESSA (Sub. 3) E LOCALE DEPOSITO (Sub. 4) AFFERENTI AL LOTTO UNICO

Tipologia	1. Locale Autorimessa (sub. 3) posto al Piano Seminterrato; 2. Locale Deposito (sub. 4) posto al piano Seminterrato.						
Quota Proprietà	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Quota Pignorata	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Ubicazione	Eboli (SA), Via Campolongo, località Serretelle n° 31;						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	47	865	3	C/6	6	64 mq	72,72 €
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	47	865	4	C/2	5	170 mq	298,51 €
Superfici	Piano Seminterrato (sub. 3)		Superficie Calpestabile			Mq	64,68
	Piano Seminterrato (sub. 4)		Superficie Calpestabile			Mq	168,34
Confini come da riscontri catastali	Unità abitativa subb. 3 e 4: Nord-Ovest: confina, con terrapieno e successivamente con appezzamento di terreno pertinenziale, sul prospetto frontale, antistante il fabbricato part. 865; Nord-Est: confina, con terrapieno e successivamente con appezzamento di terreno pertinenziale, sul prospetto laterale, del fabbricato part. 865; Sud-Ovest: confina, con terrapieno e successivamente con altra proprietà non eseguita part. 612; Sud-Est: confina, con terrapieno e successivamente con appezzamento di terreno, sul prospetto posteriore, part. 864 anch'essa oggetto di stima in questo procedimento.						
Descrizione	Seppur, il piano seminterrato è censito con due subalterni (Sub. 3 e 4) il locale autorimessa/deposito si sviluppa su un unico livello e si presenta come un unico ambiente: ✓ Locale autorimessa (sub. 3) Piano Seminterrato: è composto da un vano garage, con spazio antistante coperto di manovra comunicante con l'altro sub. 4, per una superficie calpestabile di mq 64,68 ed un'altezza di mt 3,00. ✓ Locale deposito (sub. 4) Piano Seminterrato: è composto da un unico vano comunicante con il sub. 3, per una superficie calpestabile di mq 168,34 ed un'altezza di mt 3,00. I locali appena descritti, risultano essere un unico ambiente, laddove solo il vano garage risulta con pavimentazione piastrellata,						



	mentre il resto presenta pavimentazione industriale, <u>con utenze allacciate principalmente ad attività di cantiere ed agricola.</u>
Accessi	I due locali (Subb. 3 e 4) posti al piano seminterrato sono raggiungibile per mezzo di cancello carrabile e pedonale, posto a Nord dell'edificio unifamiliare, in Via Campolongo, all'altezza del civico 31, dal quale, a sua volta, per mezzo di un breve percorso sterrato si raggiunge la rampa di discesa ai locali al piano seminterrato, sul prospetto laterale, lato Nord-Est.
Possesso	I Locali autorimessa/deposito (subb. 3 e 4), che formano un unico ambiente, risultano essere di piena proprietà del debitore in comunione legale dei beni: lo stesso ambiente risulta, privo di contratto locativo verso terzi, con utenze allacciate ma ad uso cantiere ed agricolo, pieno di materiali sia edili che di proprietà del Debitore.
Provenienza	➤ Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (<i>Titolo di proprietà principale</i>) del 08.05.2017 Rep. n° 944 Tribunale di Salerno, trascritto il 12.06.2017, Rg. n°22099 e Rp. n°17176, da potere di Omissis nato il 17.01.1951 a Pontecagnano Faiano (SA), dove Il Sig. OMISSIS acquista l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 865, subb. 1, 2, 3 e 4, NCEU Fg. 47, Part. 708; N.B. Si precisa che il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.09.1992 con la Sig.ra OMISSIS nata il 09.03.1972 a Nocera Inferiore.
Titoli Edilizio	La costruzione del Fabbicato unifamiliare part. 865, verosimilmente, risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005).

Segue descrizione unità abitativa in corso di costruzione (Sub. 2): →



**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE SUDDIVISO IN
DUE UNITA' ABITATIVE DISTINTE MA CON UN
UNICO SUBALTERNO (Sub. 2) AFFERENTI AL
LOTTO UNICO**

Tipologia	1. Unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest; 2. Unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est.						
Quota Proprietà	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Quota Pignorata	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Ubicazione	Eboli (SA), Via Campolongo, località Serretelle n° 31;						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	47	865	2	F/3			
Superfici	Piano Terra (App. maggiormente rifinito)		Superficie Calpestabile		Mq	92,39	
	Piano Terra e Primo (App. grezzo)		Superficie Calpestabile		Mq	284,00	
			Superficie balconate		Mq	58,72	
Confini come da riscontri catastali	1. Unità abitativa maggiormente rifinita sub. 2, prospetto principale: <i>Nord-Ovest:</i> affaccia su porticato coperto e successivamente con appezzamento di terreno pertinenziale part. 865, sul prospetto frontale, antistante il fabbricato; <i>Nord-Est:</i> confina, con appezzamento di terreno pertinenziale part. 865, sul prospetto laterale, del fabbricato; <i>Sud-Ovest:</i> affaccia su porticato coperto, e successivamente con altra proprietà non esentata part. 612; <i>Sud-Est:</i> confina, con l'altra unità abitativa allo stato grezzo, e successivamente con appezzamento di terreno, sul prospetto posteriore, part. 864 anch'essa oggetto di stima in questo procedimento. 2. Unità abitativa grezza sub. 2, prospetto posteriore: <i>Nord-Ovest:</i> confina, con l'altra unità abitativa maggiormente rifinita e successivamente con appezzamento di terreno pertinenziale part. 865, sul prospetto frontale, antistante il fabbricato; <i>Nord-Est:</i> affaccia su porticato coperto e successivamente con appezzamento di terreno pertinenziale part. 865, sul prospetto laterale, del fabbricato;						



	Sud-Ovest: affaccia su porticato coperto e successivamente con altra proprietà non esecutata part. 612; Sud-Est: confina, con l'altra unità abitativa allo stato grezzo, e successivamente con appezzamento di terreno, sul prospetto posteriore, part. 864 anch'essa oggetto di stima in questo procedimento.
Descrizione	Seppur, l'unità abitativa, al piano terra e primo, in corso di costruzione presenta un unico subalterno (Sub. 2), la stessa è stata suddivisa in due unità distinte con accessi separati: una sul prospetto principale, lato Nord-Ovest, maggiormente rifinita con impiantistica da completare, l'altra sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, allo stato grezzo: 1. Unità abitativa maggiormente rifinita (sub. 2) Piano Terra: è composto da un ingresso, un ampio vano soggiorno/cucina, una camera da letto, una cameretta ed un bagno, per una superficie calpestabile di mq 92,39 ed un'altezza di mt 3,00. 2. Unità abitativa grezza (sub. 2) Piano Terra e Primo: è composto da un unico vano al piano terra, per una superficie calpestabile di mq 138,40 ed un'altezza di mt 3,00 lato Sud-Ovest, ed un'altezza minima di 6,60 mt ed altezza massima di 8,00 mt lato Nord-Est. 1. L'unità abitativa maggiormente rifinita, presenta pavimentazione piastrellata, infissi interni ed esterni, <u>con impiantistica da completare</u>; 2. L'unità abitativa grezza, presenta al piano terra un unico ambiente in stato di cantierizzazione con il corpo scala interno di collegamento al piano superiore, il piano primo si presenta anch'esso in <u>stato di cantierizzazione non avanzata</u> ma con divisori posti in essere.
Accessi	1. L'unità abitativa maggiormente rifinita (Sub. 2) posta al Piano Terra, prospetto principale, è raggiungibile per mezzo di cancello carrabile e pedonale, posto a Nord dell'edificio unifamiliare, in Via Campolongo, all'altezza del civico 31, dal quale, a sua volta, per mezzo di un breve percorso sterrato si raggiunge il porticato antistante e successivamente il portone d'ingresso, lato Nord-Ovest; 2. L'unità abitativa grezza (Sub. 2) posta al Piano Terra e Primo, prospetto posteriore, è raggiungibile per mezzo di cancello carrabile e pedonale, posto a Nord dell'edificio unifamiliare, in Via Campolongo, all'altezza del civico 31, dal quale, a sua volta, per mezzo di un breve percorso sterrato si raggiunge il porticato antistante e successivamente il portone d'ingresso, lato Nord-



	Est.
Possesso	Le due unità abitative (sub. 2), risultano essere di piena proprietà del debitore in comunione legale dei beni: le stesse risultano, privi di contratti locativi verso terzi: quella maggiormente rifinita presenta al suo interno suppellettili di proprietà del Debitore con impiantistica da completare, mentre l'altra si presenta in fase di cantierizzazione con presenza di materiale edile e di risulta.
Provenienza	➤ Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (<i>Titolo di proprietà principale</i>) del 08.05.2017 Rep. n° 944 Tribunale di Salerno, trascritto il 12.06.2017, Rg. n°22099 e Rp. n°17176, da potere di Omissis nato il 17.01.1951 a Pontecagnano Faiano (SA), dove Il Sig. OMISSIS acquista l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 865, subb. 1, 2, 3 e 4, NCEU Fg. 47, Part. 708; N.B. Si precisa che il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.09.1992 con la Sig.ra OMISSIS nata il 09.03.1972 a Nocera Inferiore.
Titoli Edilizio	La costruzione del Fabbricato unifamiliare part. 865, verosimilmente, risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005).



APPEZZAMENTO DI TERRENO (Part. 864) E CABINA ENEL (Part. 1193) AFFERENTI AL LOTTO UNICO

Tipologia	1. Appezzamento di terreno (part. 864), lato Sud-Est, retrostante il fabbricato in corso di costruzione part. 865 (anch'esso oggetto di stima in questo Procedimento); 2. Cabina ENEL (part. 1193), sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest.						
Quota Proprietà	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Quota Pignorata	Piena Proprietà in regime di comunione legale dei beni						
Ubicazione	Eboli (SA), Via Campolongo, località Serretelle n° 31;						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
	47	864	2	1678 mq	22,53 €	14,30 €	
	Foglio	Particella	Categoria		Classe	Cons.	Rendita
	47	1193	D/1				79,60 €
Superfici	Appezzamento di terreno (part. 864)		Superficie Calpestabile		Mq	1678	
	Cabina Enel (part. 1193)		Superficie Calpestabile		Mq	38,00	
Confini come da riscontri catastali	1. Appezzamento di terreno agricolo (part. 864): <i>Nord-Ovest:</i> confina, con edificio in corso di costruzione part. 864 (anch'esso oggetto di stima in questo Procedimento); <i>Nord-Est:</i> confina, con altra proprietà non eseguita part. 53; <i>Sud-Ovest:</i> confina, con altra proprietà non eseguita part. 608; <i>Sud-Est:</i> confina, con altra proprietà non eseguita part. 243. 2. Cabina Enel (part. 1193): <i>Nord-Ovest:</i> confina, con Via Campolongo all'altezza del civ. 33; <i>Nord-Est:</i> confina, con cancello carrabile e pedonale d'ingresso ai cespiti eseguiti; <i>Sud-Ovest:</i> confina, tramite muro perimetrale all'appezzamento di terreno pertinenziale all'edificio in corso di costruzione (part. 865, eseguito); <i>Sud-Est:</i> confina, tramite muro perimetrale all'appezzamento di terreno pertinenziale all'edificio in corso di costruzione (part. 865, eseguito).						
Descrizione	L'Appezzamento di terreno agricolo, di circa 1678 m ² ,						



	attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, è ubicato a Sud-Est e presenta caratteristiche di unicum e continuità con l'altra part. 865 eseguita, mentre la cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva è posta a margine della strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, prospiciente il cancello pedonale e carrabile di accesso ai cespiti eseguiti. Detta cabina risulta accessibile dall'esterno della recinzione: 1. Appezamento di terreno agricolo (part. 864): attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, per una superficie calpestabile di mq 1678. 2. Cabina Enel (part. 1193): posta su suolo di proprietà debitoria, risulta accessibile dall'esterno della recinzione dei cespiti eseguiti per una superficie calpestabile di mq 38,00
Accessi	1. L'Appezamento di terreno agricolo (part. 864) ubicato sul prospetto retrostante rispetto al fabbricato in corso di costruzione, è raggiungibile per mezzo di cancello carrabile e pedonale, posto a Nord dell'edificio unifamiliare, in Via Campolongo, all'altezza del civico 31, dal quale, a sua volta, per mezzo di un breve percorso sterrato, sul lato Nord-Est, si giunge a detto appezzamento; 2. Cabina Enel (part. 1193) ubicata all'esterno dei cespiti eseguiti, ma su suolo di proprietà debitoria, è raggiungibile dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33.
Possesso	L'appezzamento di terreno (part. 864), risulta essere di piena proprietà del debitore in comunione legale dei beni, lo stesso risulta, privo di contratti locativi verso terzi: mentre la cabina enel seppur catastalmente risulta di proprietà debitoria in regime di comunione legale dei beni, se ne serve l'ente <u>a fini di servizio collettivo</u>.
Provenienza	➤ Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (Titolo di proprietà principale) del 08.05.2017 Rep. n° 944 Tribunale di Salerno, trascritto il 12.06.2017, Rg. n°22099 e Rp. n°17176, da potere di Omissis nato il 17.01.1951 a Pontecagnano Faiano (SA), dove Il Sig. OMISSIS acquista l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 865, subb. 1, 2, 3 e 4, NCEU Fg. 47, Part. 708;



N.B. Si precisa che il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.09.1992 con la Sig.ra OMISSIS nata il 09.03.1972 a Nocera Inferiore.

NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- *I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione;*
- *Sul Lotto Unico non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 56/2024.*

Pag. 35 a
112

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente E.I. n° 56/2024 R.G.E., si trovano nel comune di **Eboli (SA)**, precisamente alla frazione **Serretelle**. Il LOTTO UNICO esecutato (Locale autorimessa/deposito al Piano Seminterrato, le due Unità abitative al Piano terra e primo, l'appezzamento di terreno agricolo) presentano un unico accesso carrabile e pedonale all'altezza del **civico 31 di Via Campolongo**, mentre la cabina Enel, seppur su suolo di proprietà debitoria, è ubicata all'esterno dei cespiti esecutati, ed è raggiungibile dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33. L'accesso ai cespiti esecutati come detto in precedenza avviene all'altezza del civ. 31 di Via Campolongo, laddove per mezzo di una strada sterrata si raggiunge l'edificio in corso di costruzione part. 865, sul lato Nord-Ovest, mentre l'appezzamento di terreno part. 864, è ubicato a Sud-Est, sul prospetto retrostante. Detti cespiti si trovano lungo la strada provinciale **Sp262** che a sua volta si allaccia sia alla **statale SS18 Tirrena Inferiore**, sia alla **Sp 175 strada litoranea** nel comune di Eboli, in **zona extraurbana di Eboli**, prov. di Salerno, distante circa 5 km dalla litoranea di Eboli e non distante da Battipaglia. Pur essendo il **Tratto di Via Campolongo (Località Serretelle)** non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la



stessa, una strada provinciale. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà e potrà utilizzare l'ampio spazio all'aperto, entro recinzione, antistante il cespite esecutato part. 865, oppure il locale garage/autorimessa posto al piano seminterrato e contraddistinti con i subalterni 3 e 4. Tale porzione extraurbana, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, *Autostrada E45 del Mediterraneo, sfruttando l'uscita autostradale di Battipaglia, Sp 262, SS18 Tirrena Inferiore, Sp 312 Aversana, e Sp 175 Litoranea delle medaglie d'oro*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →

Fig. 36 a
112



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 Campolongo, nella frazione Serretelle, Comune di Eboli (SA) (fonte: Google Maps).



Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione di Via Campolongo ove ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito extraurbano, frazione Serretelle del Comune di Eboli (SA).



Fig. 3: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione del Lotto Unico, fabbricato in corso di costruzione part. 865, Subb. 2,3,4 con pertinenziale appezzamento di terreno in rosso, appezzamento di terreno agricolo part. 864 in verde ed infine, in blu, cabina Enel su proprietà debitrice part. 1193 nell'ambito della E.I. 56/2024 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): (Cfr.: Allegato 5a)



Fig. 4-5: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza la Particella 865 di ricaduta dei Subb. 2, 3 e 4 eseguiti (freccia rossa), la Part. 864 appezzamento di terreno agricolo (freccia verde) e la cabina Enel (freccia blu) in Via Campolongo civ. 31 e 33 di Eboli, con buona presenza di attività commerciali ed agricole (fonte Geoportale della provincia di Salerno).



FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Pag. 39 a
112

Foto 1-2: vista della Cabina Enel su suolo di proprietà Debitoria, a margine della strada comunale Via Campolongo all'altezza del **civ. 33**, e del cancello pedonale e carrabile all'altezza del **civico 31**, del Comune di Eboli, laddove per mezzo di un viale sterrato si raggiunge sia il fabbricato in corso di costruzione part. 865, Subb. 2, 3 e 4, nella foto a sinistra, sia l'appezzamento di terreno agricolo part. 864, retrostante il fabbricato, nella foto a destra.

Segue illustrazione esterni Lotto Unico: →



Pag. 40 s.
112

Foto 3-4-5-6: viste degli esterni del LOTTO UNICO (terreni agricoli), laddove in alto si nota l'appezzamento di terreno pertinenziale antistante il fabbricato part. 865, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni, in particolare con coltivazione di cipolle. In basso, invece l'appezzamento retrostante di terreno agricolo part. 864, lato Sud-Est, prospetto retrostante, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni.



Seguono foto interni locale autorimessa/deposito Subb. 3 e 4 eseguiti: →



Foto 41 a
112

Foto 7-8-9-10: vista, in alto, dell'accesso ai locali autorimessa/deposito ubicati al piano seminterrato, per mezzo di una rampa situata sul prospetto laterale, lato Nord-Est. In basso viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Locale Autorimessa Sub. 3, piano seminterrato, risulta essere un unico ambiente con il locale deposito sub. 4), in particolare lo spazio di manovra con pavimentazione industriale, ed un vano box con pavimentazione piastrellata. Si notino **presenza di materiale di proprietà del debitore, e le utenze in essere risultano principalmente allacciate per attività di cantiere ed agricola.**





Pag. 42 a
112

Foto 11-12-13-14: viste degli **interni del LOTTO UNICO** (locale deposito Sub. 4, piano seminterrato, risulta essere un unico ambiente con il locale autorimessa sub. 3), il tutto si presenta come un unico ambiente con pavimentazione industriale, con presenza di materiale edile e di risulta. In basso, in particolare il corpo scala di collegamento con il piano terra, laddove risulta evidente la tombatura della botola di accesso al piano sovrastante. Si notino **presenza di materiale edile e di risulta ed utenze, all'attualità, principalmente allacciate per attività di cantiere ed agricola.**



Seguono foto interni unità abitativa maggiormente rifinita Sub. 2 esecutato: →



Pag. 43 a
112

Foto 15-16-17-18: vista, in alto, dell'accesso all'unità abitativa maggiormente rifinita ubicata al piano terra, lato Nord-Ovest sul prospetto principale. Per mezzo di un portone d'ingresso situato sotto il porticato si accede all'unità abitativa maggiormente rifinita sub. 2. In basso a destra, vista **interni del LOTTO UNICO** (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare dell'ingresso. Si notino **utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Pag. 44 s.
112

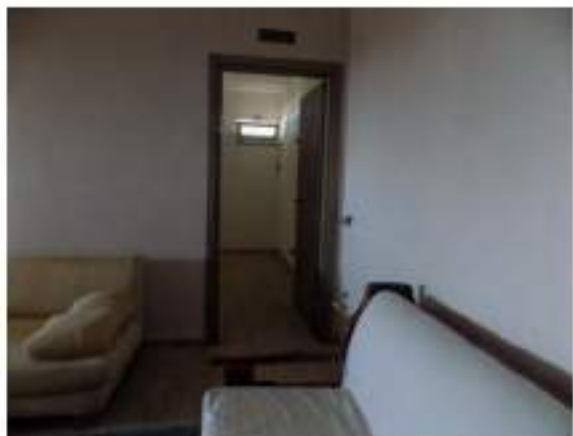
Foto 19-20-21-22: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del **vano soggiorno/cucina**, dotato di apertura ed affaccio sul porticato, lato Nord-Ovest. Si notino **utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile**, pur essendo in stato avanzato e prossimo all' ultimazione dei lavori.





Pag. 45 s.
112

Foto 23-24-25-26: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del **vano camera da letto**, dotato di apertura sul porticato, lato Nord-Ovest. Mentre in basso in particolare del **vano cameretta**, dotato di due piccoli affacci sul porticato lato Nord-Est. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile, pur essendo in stato avanzato e prossimo all' ultimazione dei lavori.





Pag. 46
112

Foto 27-28-29: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del vano bagno, dotato di una piccola finestra d'aerazione che affaccia sul porticato, lato Nord-Est. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile, pur essendo in stato avanzato e prossimo all'ultimazione dei lavori.



Seguono foto interni unità abitativa allo stato grezzo Sub. 2 eseguito: →



Pag. 47 di
112

Foto 30-31-32-33: vista, in alto, dell'accesso all'unità abitativa allo stato grezzo in stato di cantierizzazione non avanzata ma con divisori posti in essere, ubicata al piano terra, lato Sud-Ovest sul prospetto posteriore. In basso, invece, altro accesso all'unità abitativa allo stato grezzo sub. 2, per mezzo di un portone d'ingresso situato sotto il porticato, lato Nord-Est.



Porta d'ingresso
dell'unità abitativa
grezza, lato Sud-Est



Foto 34-35-36-37: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano terra) in particolare dell'**ingresso**, lato Nord-Est, dal quale si raggiunge l'ambiente unico in stato di cantierizzazione con il corpo scala interno di collegamento al piano superiore, il piano primo si presenta anch'esso in stato di cantierizzazione non avanzata ma con divisori posti in essere. In basso, invece l'ambiente unico, dotato di tre aperture sul porticato lato Sud-Est. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Foto 38-39-40-41: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano terra) in particolare dell'ambiente unico, dotato di un'apertura sul porticato, lato Nord, di tre aperture ed un affaccio sul porticato lato Sud-Est, e di due affacci sul porticato lato Sud-Ovest. Si noti lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.





Foto 42-43-44-45: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente principale**, laddove si raggiungono i due balconi che affacciano al lato Sud-Est, e due balconi che affacciano lato Nord-Ovest dell'edificio part. 865. Il piano primo si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Foto 46-47-48-49: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente principale**, lato Nord-Est, con balconata 1 su prospetto retrostante e balcone 3 su prospetto principale. Il piano primo si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Foto 50-51-52-53: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare del vuoto tecnico, con altezza massima dal piano terra al tetto di circa 8,00 mt. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.





Pag. 53 a
112

Foto 54-55-56-57: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente secondario**, con balconata lato Sud-Ovest. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Foto 58-59-60-61: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'ambiente principale**, con balconata lato Sud-Ovest. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.****



Seguono foto cabina Enel part. 1193 eseguito: →



Foto 62-63-64-65: viste in particolare della cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, e raggiungibile direttamente dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33, per consentire facilità negli interventi manutentivi



Seguono planimetrie dei manufatti afferenti al compendio pignorato: →

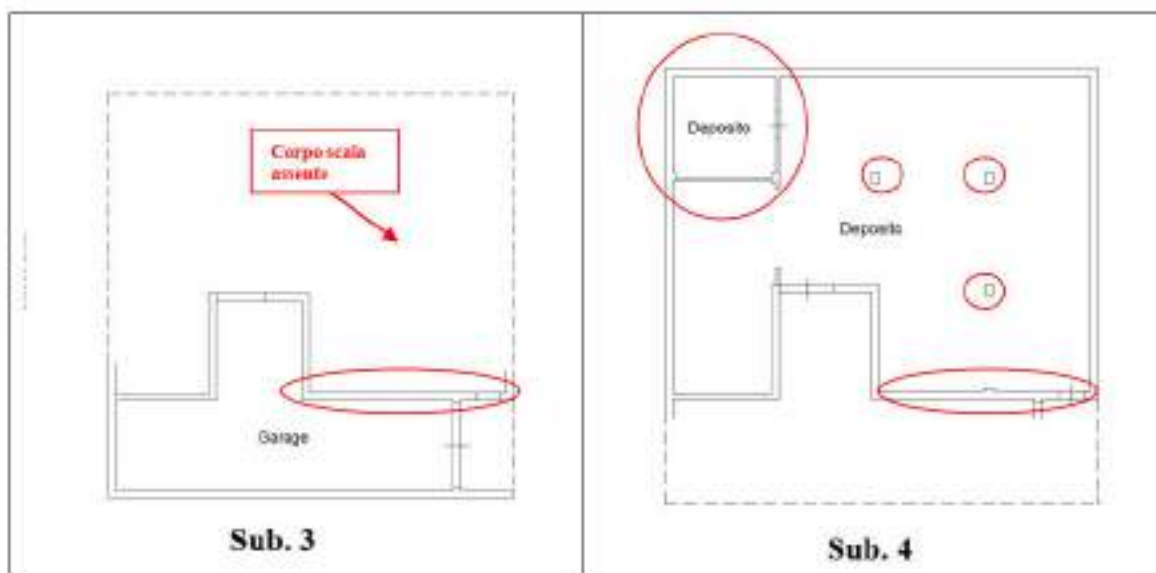


**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**

Le Planimetrie catastali dei subb. 3 e 4 (cfr. All. 5e) risultano non conformi rispetto allo stato di fatto per presenza di un muro divisorio tra il sub. 3 (locale autorimessa) ed il sub. 4 (locale deposito), oltre all'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

Pag. 56 a
112

**PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**

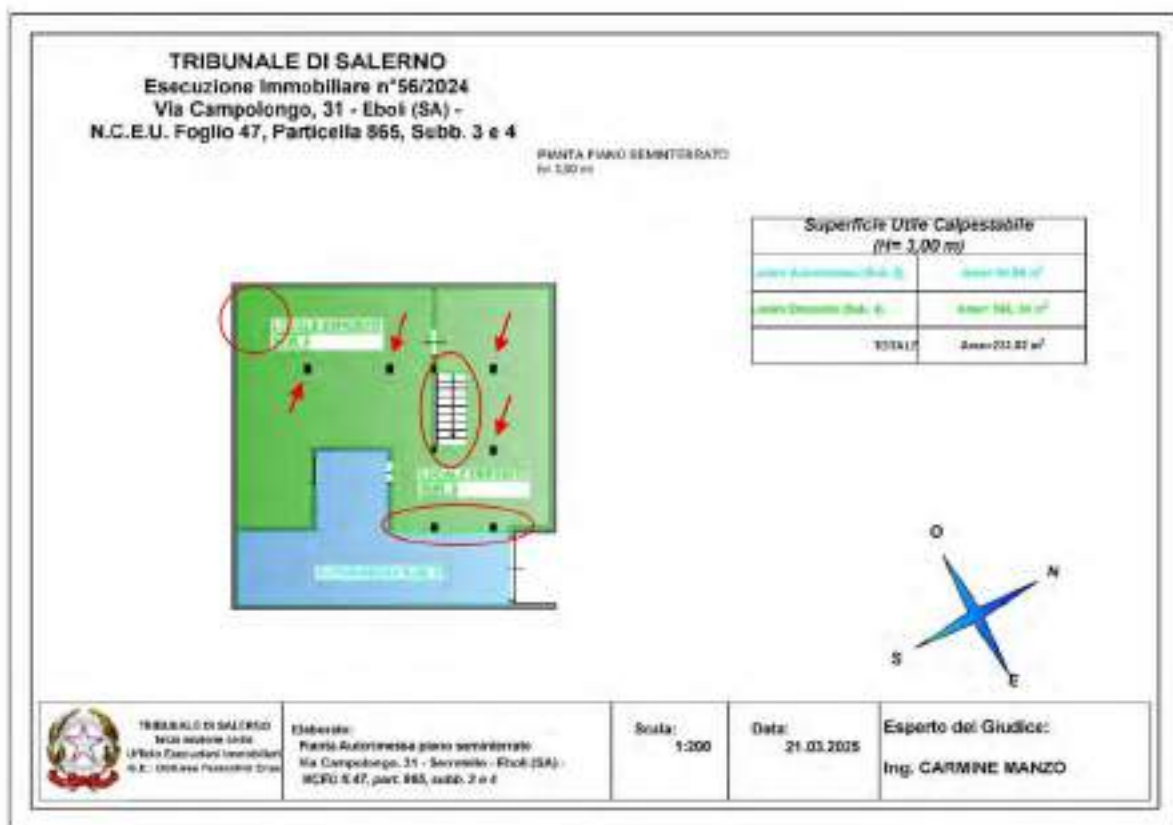


*Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4).*

Vi sono delle difformità che riguardano i setti murari interni divisori che allo stato attuale non sono presenti e per tanto risulta essere un unico ambiente seppur hanno due subalterni diversi 3 e 4. Inoltre vi è l'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**



Planimetria digitalizzata stato effettuato luoghi in scala 1:200
(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4).
Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali. Le difformità sono state già
indicate in precedenza con confronto con la planimetria catastale.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**



Pag. 58 a
112

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4).**

Altezza interna utile = 3,00 m

*Superficie utile calpestabile autorimessa Sub. 3 = 64,68 m² **

*Superficie utile calpestabile deposito Sub. 4 = 168,34 m² **

*Superficie utile calpestabile totale = 233,02 m² **

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



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Da indagine effettuata dal Sottoscritto CTU sui sistemi informatizzati (SISTER – Agenzia delle Entrate –), la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est. (cfr. All. 5e), non risulta presente agli Atti informatizzati, come si evince dalla richiesta di controllo effettuata in data 30.01.2025: →

[illegible]

Pertanto nel presente paragrafo si riporta esclusivamente la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2,
PIANO TERRA)**

TRIBUNALE DI SALERNO
Esecuzione Immobiliare n° 56/2024
Via Campolongo, 31 - Eboli (SA) -
Unità abitativa maggiormente rifinita, lato
Nord-Ovest, prospetto principale
N.C.E.U. Foglio 47, Particella 865, Sub. 2

PIANTA PIANO TERRA
in 3,00 mt



Superficie Utile Calpestabile (H= 3,00 m)	
Ingresso	Area= 6,83 m ²
Soggiorno/Cucina	Area= 62,13 m ²
Camera da letto	Area= 13,21 m ²
Camera da letto	Area= 13,26 m ²
Bagno	Area= 7,78 m ²
TOTALE	Area= 103,39 m ²



TRIBUNALE DI SALERNO
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa Faracchio Enza

Elaborato:
Pianta Unità abitativa maggiormente rifinita,
lato Nord-Ovest, prospetto principale, piano terra
Via Campolongo, 31 - Serrette - Eboli (SA) -
N.C.E.U. Foglio 47, part. 865, sub. 2

Scala:
1:100

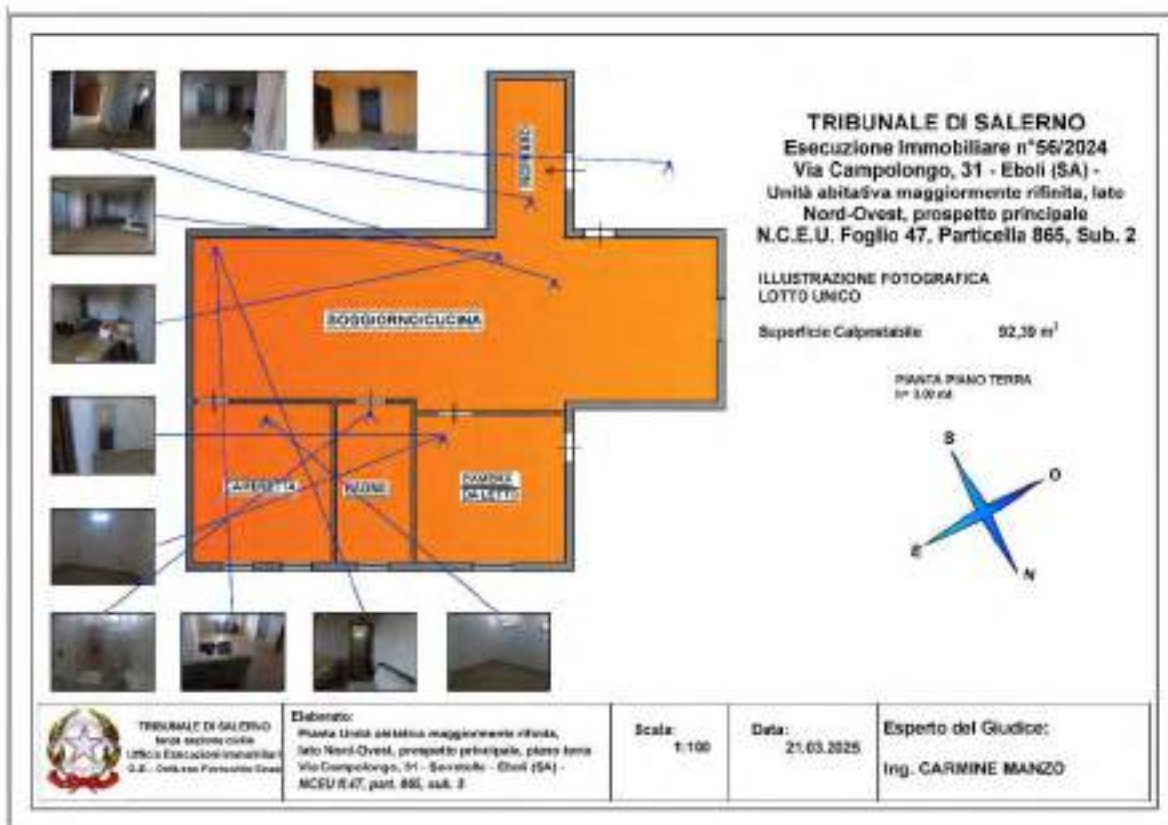
Data:
21.03.2026

Esperto del Giudice:
Ing. CARMINE MANZO

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa maggiormente rifinita N.C.E.U. Eboli (SA)
Foglio 47, Particella 865, Sub. 2). Con caratteristiche dimensionali e consistenze
superficiali.**



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL
LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2, PIANO TERRA)**



Pag. 61 a
112

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa maggiormente rifinita N.C.E.U. Eboli (SA)
Foglio 47, Particella 865, Sub. 2)**

Altezza interna utile = 3,00 m

*Superficie utile interna totale = 92,39 m² **

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



**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA E PRIMO)**

Da indagine effettuata dal Sottoscritto CTU sui sistemi informatizzati (*SISTER – Agenzia delle Entrate* –), la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, (*gr. All. 5e*), non risulta presente nei sistemi informatizzati, come si evince dalla richiesta di controllo effettuata in data 30.01.2025: →

Pag. 62 s
112



Area riservata
SISTER

SERVIZI

Consultazione e Certificazione
Presentazione Documenti
Validazione e sottoscrizione
Recupero certificazioni legali

Diritti
Progetti
Registri del catasto
Valutazione

Tramite il **Portale dei Servizi** (Vedere l'Identificazione / Accesso Singolo / Vedere l'Identificazione / Contatto Pubblico) Visualizza l'Identificazione

Convenzionato: **MINISTERO DELL'INTERNO (DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO)**
Codice di Autenticazione: **000016602024**

Stato della richiesta presentata tramite il sito inviato con Codice Invio: **217564882**
Numero di richiesta presentata: **3**

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Consistenza ufficiale	Formulario Stampa
1306219	COMUNE 86021 PIG. 47 PART. 001 SUB. 2	30/01/2025	in attesa			AA
1306219	COMUNE 86021 PIG. 47 PART. 001 SUB. 2	30/01/2025	in attesa			AA
1306219	COMUNE 86021 PIG. 47 PART. 001 SUB. 2	30/01/2025	in attesa con errore		Planimetria non Abbinata 2 Planimetria non Abbinata	AA

Pertanto nel presente paragrafo si riporta la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA)**

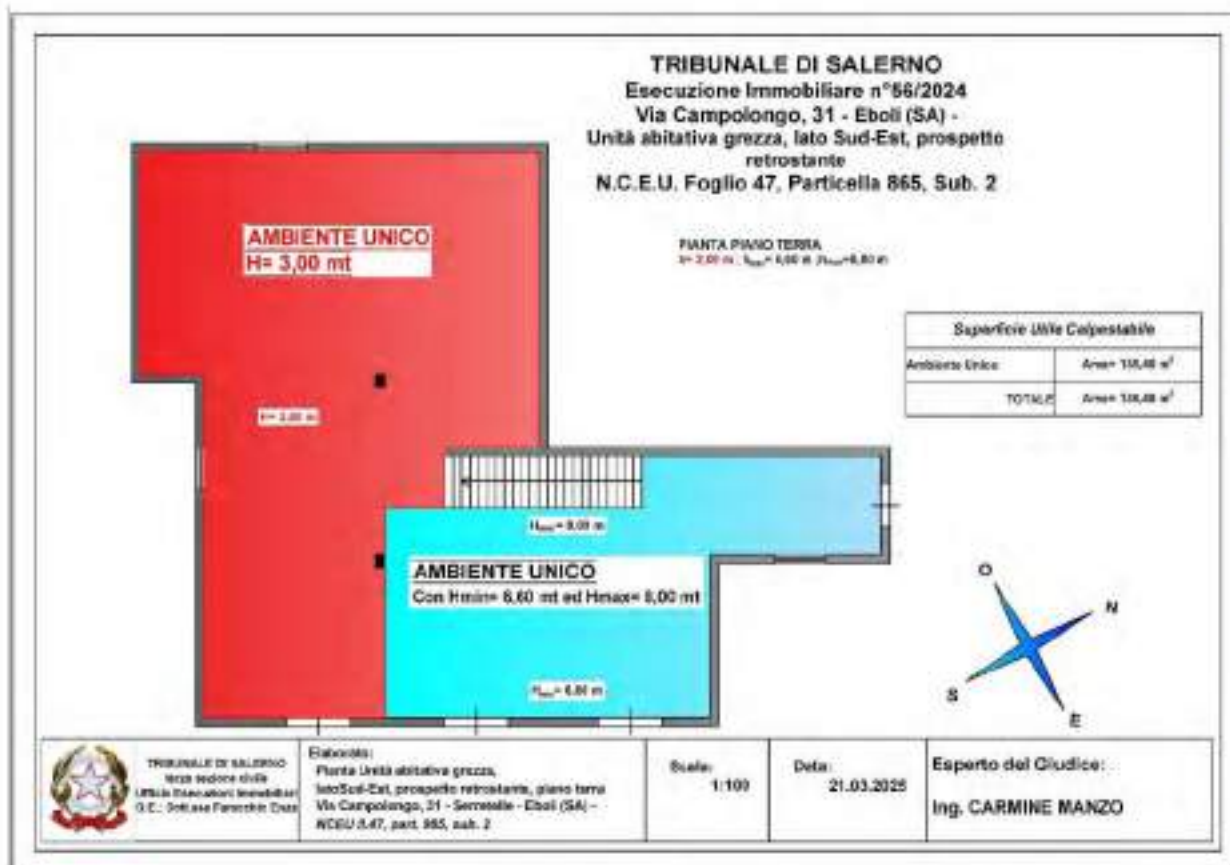
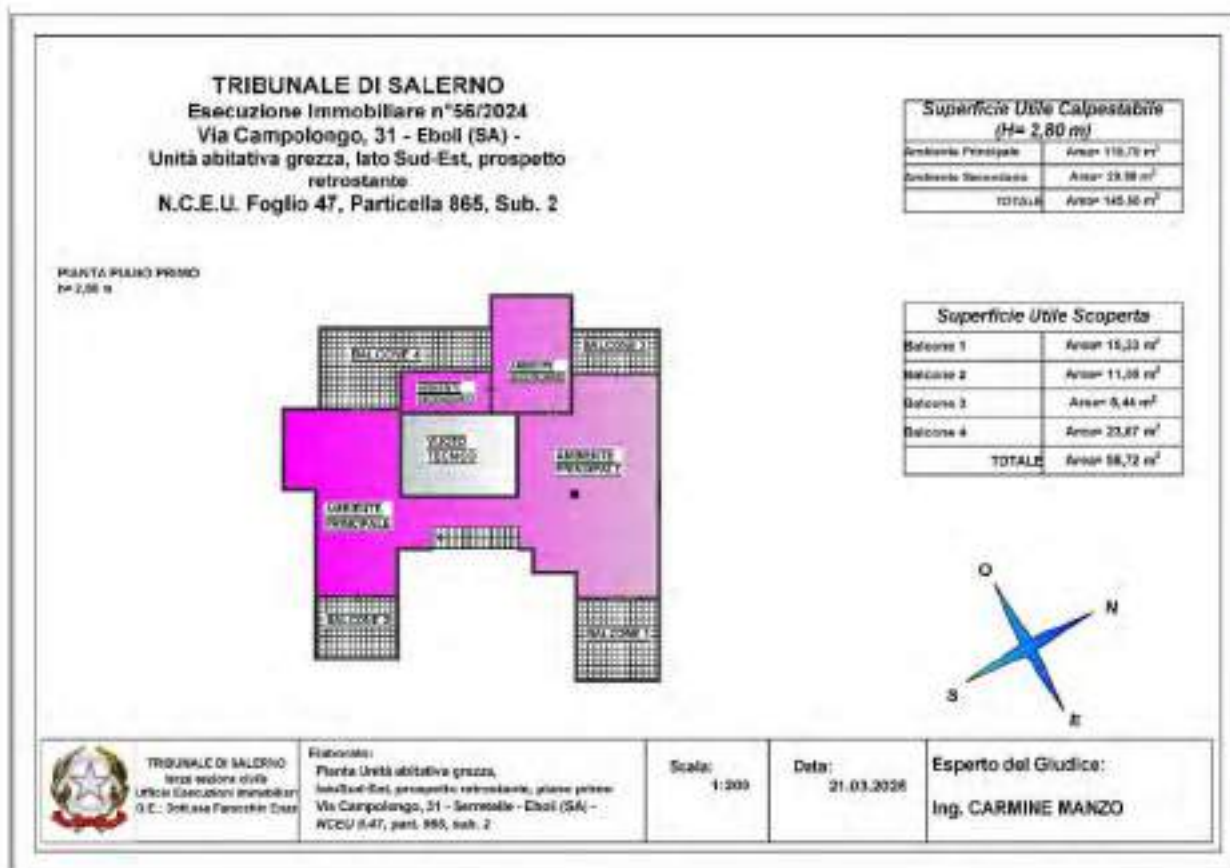


Fig. 63 a
112

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano terra
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).
Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO PRIMO)**

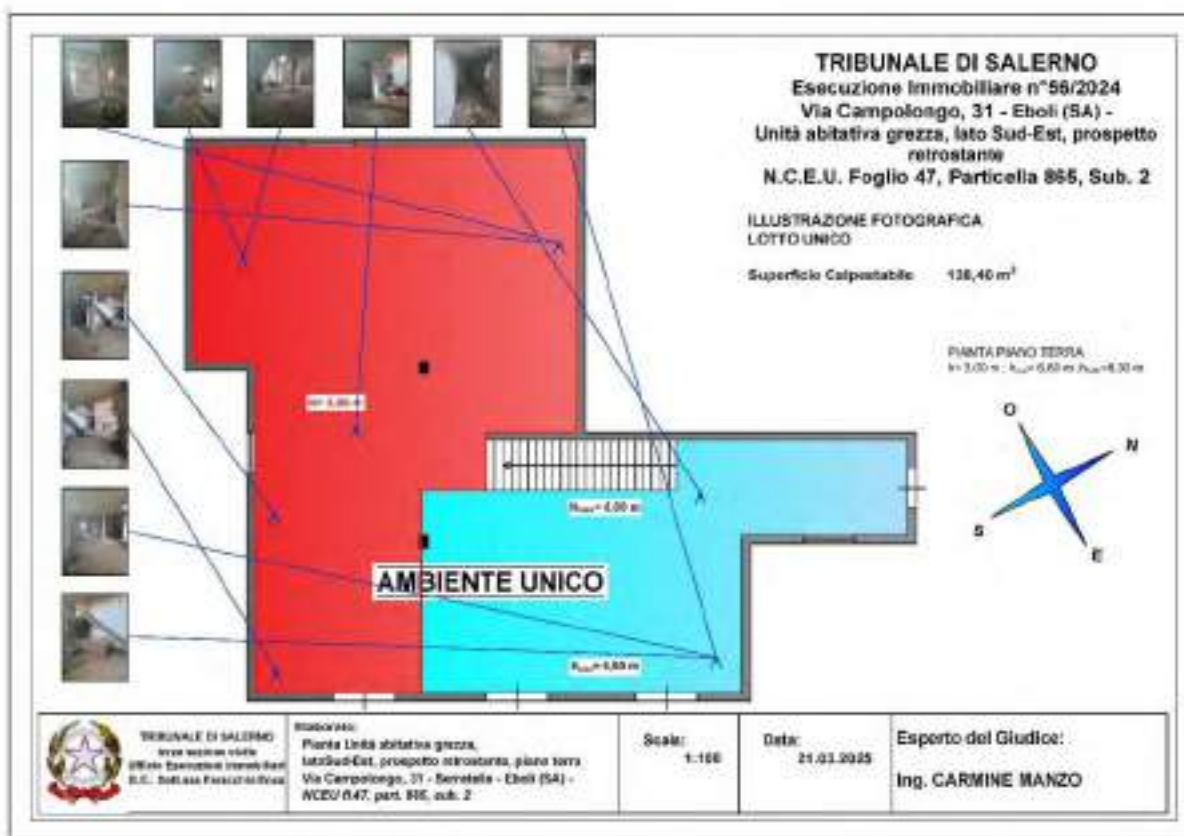


Pag. 64 di
112

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano primo
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3)
Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA)**



Pag. 65 s
112

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano terra
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).**

Altezza interna utile lato Nord-Est = $H_{min} = 6,60 \text{ m}$; $H_{max} = 8,00 \text{ m}$

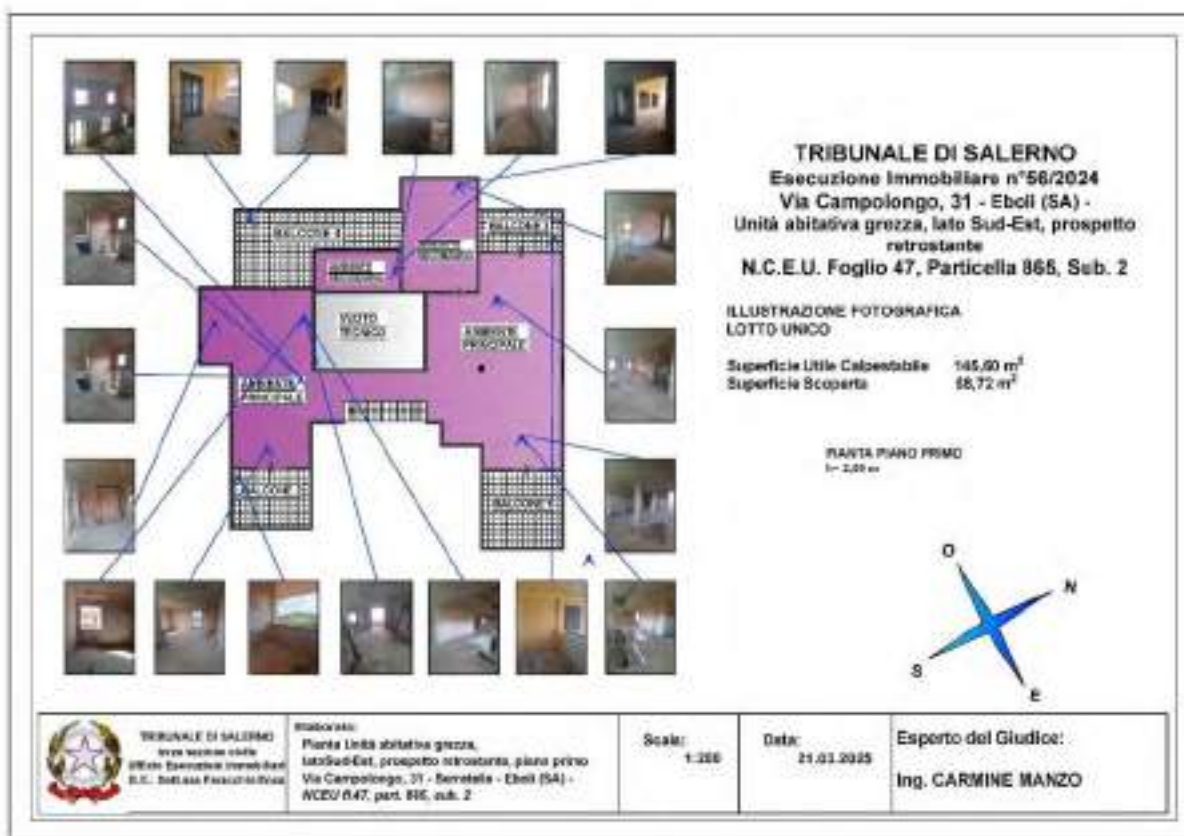
Altezza interna utile lato Sud-Ovest = $H = 3,00 \text{ m}$

Superficie utile interna totale = $138,40 \text{ m}^2$ *

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



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO PRIMO)**



Pag. 66 di
112

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano primo
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).**

Altezza interna utile = $H = 2,80\text{ m}$

Superficie utile scoperta totale = $58,72\text{ m}^2$

*Superficie utile interna totale = $145,60\text{ m}^2$ **

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



QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

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

○○○

Pag. 67 a
112

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

Il **Lotto Unico** è pervenuto in proprietà piena in regime di comunione legale dei beni a OMISSIS per Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017 Rep. n° 944, Tribunale di Salerno. Gli estremi delle Provenienze sono di seguito riportati:

- **Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (*Titolo di proprietà principale*)** del 08.05.2017 Rep. n° 944 Tribunale di Salerno, trascritto il 12.06.2017, Rg. n°22099 e Rp. n°17176, da potere di Omissis nato il 17.01.1951 a Pontecagnano Faiano (SA), dove Il Sig. OMISSIS acquista l'intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 865, subb. 1, 2, 3 e 4, NCEU Fg. 47, Part. 708;
N.B. Si precisa che il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.09.1992 con la Sig.ra OMISSIS nata il 09.03.1972 a Nocera Inferiore.
- **Atto di Decreto di Trasferimento Immobili (*provenienza ultraventennale*)** del 12.10.2004 numero repertorio 260/1992, Tribunale di Salerno Ufficio Esecuzioni Immobiliari, trascritto il 10.10.2004 ai nn. 48725/37270 da potere di Omissis nato il [REDACTED], dove il Sig. Omissis acquista l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili ubicati ad Eboli (SA) in NCT Fg. 47, Part. 431 e 708;
- **Atto di Donazione (*provenienza più che ultraventennale*)** del 29.07.1986 Rep. n° 12009/5178 per Notaio Calliani Pasquale in Salerno, trascritto il 31.07.1986 ai nn. 18395/15119 in rettifica all'Atto di Donazione trascritto il 27.05.1981 ai nn. 12157/10520 per errati dati catastali, laddove al Sig. Omissis veniva trasferita per Donazione l'intera proprietà dell'immobile ubicato in Eboli (SA) ed all'epoca censito in NCT Fg. 47, Part. 54.



Per effetto dei due Decreti di Trasferimento la continuità trascrittiva è già soddisfacente.

Relativamente al **regime patrimoniale**, si precisa che il Debitore Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10 settembre 1992, con OMISSIS nata a [REDACTED] [REDACTED] così come si evince dal certificato di matrimonio, richiesto dal Sottoscritto CTU e rilasciato dal comune di Eboli in data 24 marzo 2025, Anno 1992, N° 179, Serie A, Vol I, parte II, con **Annotazione:**

“Con Atto in data 12.03.2025, Rep. n° 51166, Racc. n° 26326 a rogito del Notaio Dott. Bruno Frauenfelder del distretto notarile di Salerno, i coniugi OMISSIS e OMISSIS, entrambi residenti a [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali”.

Il Debitore **Sig. Omissis** ha acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da sposato (nell'anno 1972), con Atto di Decreto di Trasferimento Immobili in data 08 maggio 2017, Rep. n° 944, successivamente allo stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' PIENA ED IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con la moglie Sig.ra OMISSIS, adottando solo di recente il regime della separazione dei beni.

Per ulteriori dettagli inerenti i Titoli di Proprietà si rimanda alla consultazione diretta degli Allegati 3 Volume Allegati.

Segue risposta al Quesito 6: →



QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

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

○○○

Del bene immobile intestato all'esecutato, tenendo conto dei seguenti fattori:

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

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO**, in quanto il **compendio pignorato, seppur articolato in più livelli, corpi di fabbrica e terreni presenta caratteristiche di intercomunicazione tali da non poter comodamente separare le diverse componenti: cosicché le due unità distinte con ingressi separati, presentano un unico subalterno catastale sub. 2, circondato da due appezzamenti dei terreni, una pertinenza dell'edificio part. 865, lato Nord-Ovest, e l'altra part. 865, lato Sud-Est, prospetto posteriore, non pertinenziale ma sono collegati tra loro senza divisori.**

L'eventuale alienazione separata del livello garage subb. 3 e 4, in un'ipotesi configurativa in due Lotti presupporrebbe l'istituzione di servitù di passaggio su suolo particellare del mappale 865, con elementi di uso promiscuo che finirebbero per svilire il carattere di Unicum del compendio pignorato.



Acclarata la non comoda divisibilità sotto l'aspetto tecnico, occorre ricordare come, nella presente E.I. 56/2024, il Pignoramento aggredisca:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI**, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente ai **LOCALI AUTORIMESSA/DEPOSITO** (part. 865, subb. 3 e 4), **UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA** (part. 865, sub. 2, lato Nord-Ovest), **UNITA' ABITATIVA GREZZA** (part. 865, sub. 2, lato Sud-Est), **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** (part. 864), **CABINA ENEL** (part. 1193), acquistati dal Debitore (come unico soggetto a favore) con *Atto di Decreto di Trasferimento Immobiliare del 08/05/2017*, e dunque successivamente al matrimonio celebrato nel 1992 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**. Detto regime patrimoniale è però mutato con *Atto in data 12.03.2025*, Rep. n° 51166, Racc. n° 26326 a rogito del Notaio Dott. Bruno Frauenfelder del distretto notarile di Salerno, in virtù del quale ***i coniugi OMISSIS e OMISSIS, entrambi residenti a Nocera Inferiore (SA), hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.***

Pag. 70 a
112

Da tutto ciò (*acquisto da sposato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e successivo mutamento del regime patrimoniale*), si evince l'attuale carattere personale del bene, (*piena ed esclusiva proprietà*).

Pertanto, salvo ogni facoltà della Pregiatissima Custodia e della Cattedra Giudiziale **non si porrebbe alcuna questione divisionale nemmeno legata a stato civile e regime patrimoniale.**

Segue Quesito 7: →



QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

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;

○○○

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

- all'esito di interpellazione del Sig. OMISSIS (Debitore), il quale ci ha consentito materialmente l'accesso durante le operazioni dei due **sopralluoghi congiunti C.T.U./Custode** del 04/02/2025 e del 24/02/2025, si è potuto constatare come i *Locali Autorimessa/deposito Subb. 3 e 4, Unità abitativa maggiormente rifinita, lato Nord-Ovest, Sub. 2, Unità abitativa grezza, lato Sud-Est, sub. 2, Appezamento di Terreno Agricolo part. 864, lato Sud-Est prospetto posteriore, e la Cabina Enel part. 1193 su suolo di proprietà debitoria ma utilizzata da Enel per servizio collettivo* di cui al **LOTTO UNICO**, nel suo complesso risultino **non immediatamente fruibili**, al piano terra e **primo con utenze da completare e presenza di materiale sia edili che di risulta**. Sui beni inoltre si è constatata l'**ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI**.



- Mancando il requisito di fruibilità immediata sia per l'unità abitativa maggiormente rifinita, lato Nord-Ovest, sia per l'unità abitativa in stato grezzo, lato Sud-Est, si sconsiglia tecnicamente di praticare locazioni transitoria a Terzi estranei per ovvi motivi di tutela dell'incolumità privata, ferma restando comunque facoltà della predetta Custodia Giudiziale nominata di relazionare, se del caso anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni dello stato di possesso, e di percepire aliquote di indennità quantomeno sulle porzioni di beni potenzialmente produttivi di rendite.
- Infatti, con riferimento ai soli **TERRENI AGRICOLI** attualmente tenuti a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, per un totale di circa 2328 mq, il **VALORE del Più probabile Canone di LOCAZIONE/INDENNITÀ di occupazione annui e mensili risulta essere:**

	Canone Di Locazione Mensile	Canone Di Locazione Annuale
Lotto Unico Terreni Agricoli	€ 55,00	€ 650,00

LOTTO UNICO:

- Unità abitativa in corso di costruzione, Part 865, sub. 2, Cat. F/3 (categoria provvisoria che riguarda gli edifici in corso di costruzione);
- Locale Autorimessa, Part 865, sub. 3, Cat. C/6 (comprende box auto, autorimesse);



- Locale deposito, Part 865, sub. 4, Cat. C/2 (magazzini, cantine, depositi e altri locali adibiti allo stoccaggio di merci e prodotti;
- Cabina ENEL, Part 1193, Cat. D/1 (fabbricati industriali, come stabilimenti e fabbriche, che trasformano materie prime in prodotti finiti);
- Appezamento di Terreno, Part 864, Classe 2 Semin-Irrig;

Verifica gravami:

Dalla Certificazione Notarile del 13.11.2024, per Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, risulta che nel ventennio preso in esame i cespiti oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale (alla base del titolo esecutivo):** del 31.01.2019 ai NN. 3997/432, nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/06/2018 Rep. n° 991/2018 emesso dal Tribunale Civile di Biella sede in Biella *a favore* di BANCA OMISSIS S.p.A. codice fiscale: XXX (Richiedente: Avv. Omissis via G. De Marchi, civ. 6, Biella) *contro* OMISSIS nato il 2 [REDACTED] (SA) C.F.: XXX;
- **Verbale di Pignoramento di incardinamento esecutivo:** Atto Uff. Giu. Unep. Corte D'Appello Salerno del 15.02.2024, Rep. n°1239 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.03.2024 ai nn. 12435/10193 *a favore* di OMISSIS con sede a Conegliano (TV), C.F.: XXX (*Creditore Procedente*), *a carico* di OMISSIS (Debitore Esecutato nato a [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni gravante sui beni ubicati in Eboli in NCEU Fg. 47, Part. 1193; Part. 865, Subb. 2, 3 e 4; NCT Fg. 47, Part. 864. Pignoramento Trascritto per € 121.988,54 oltre spese e interessi.

Segue risposta al Quesito 8: →



QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Pag. 74 a
112

Lotto Unico:

Premesso che per l'unità abitativa maggiormente rifinita, lato Nord-Est, che si sviluppa sul piano terra, e per l'unità abitativa allo stato grezzo, lato Sud-Est, che si sviluppa su due piani, piano terra e primo, accessibili da Via Campolongo, all'altezza del civico 31, per mezzo di un cancello carrabile e pedonale di accesso, lato Nord, laddove per mezzo di un percorso sterrato si raggiunge le due unità abitative sopra descritte, si è già più volte osservato come **il LOTTO UNICO (unità abitativa maggiormente rifinita sub. 2, lato Nord-Ovest, ed unità abitativa grezza sub. 2, lato Sud-Est), siano in stato di cantierizzazione e con utenze da completare e risulti all'attualità non abitabile, mancando le condizioni di fruibilità di fatto, per la necessità di dover rimettere a nuovo le unità abitative, con interventi, mirati soprattutto nell'allacciamento delle utenze nell'unità abitativa maggiormente rifinita ed a lavori edili e di impiantistica di completamento nell'unità abitativa allo stato grezzo.**

Pertanto non è possibile, nella maniera più assoluta, ipotizzare, per il manufatto, un canone di locazione che sia effettivamente congruo e meritato, in quanto mancano le caratteristiche di immediata fruibilità, ed occorrerà porre in essere, a valle della Vendita Giudiziaria, lavori di ultimazione ed allacciamento impianti, a carico degli Acquirenti/Assegnatari Finali, per conseguire l'Agibilità di fatto ed anche formale. Tutto ciò non impedisce affatto la pattuizione, come avvenuto, di indennità puramente simbolica, da parte della Pregiatissima Custodia Giudiziale, che ha opportunamente non acquisito le chiavi dell'unità immobiliare, per consentire comunque al nucleo familiare l'eventuale spontaneo sgombero di materiali recuperabili all'atto dell'Aggiudicazione.



Mentre per quanto riguardo il restante compendio pignorato, ovvero i **terreni agricoli** che circondano il manufatto part. 865, potenzialmente produttivi di reddito da prodotti agricoli si espone di seguito la stima del canone locativo:

Premesso che i manufatti afferenti al compendio pignorato non possiedono crismi di immediata fruibilità, con riferimento ai soli **terreni agricoli** attualmente tenuti a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, per un totale di **circa 2328 mq**, il **canone di locazione effettivamente meritato anche ai fini di indennità di occupazione**, considerando l'assetto non intensivo, ma maggiormente assimilabile ad un comodato d'uso, può ottenersi applicando la **formula inversa della capitalizzazione dei redditi** a partire dai Valori fondiari medi (cfr. gruppo allegati 7) intermedi tra seminativo irriguo, seminativo asciutto e frutteto, stante la suscettività irrigua per effetto dell'urbanizzazione a contorno, e tuttavia nemmeno considerando le coltivazioni intensive.

Consultando sia i valori fondiari medi della Regione Agraria n. 4 – comprendente il Comune di Eboli, comune di ricaduta del Lotto (cfr. All.ti 7), e procedendo con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi, assunto un saggio di capitalizzazione $r = 5,00\%$, tipico dei terreni agricoli leggermente variabile a seconda dei maggiori o minori fattori di rischio, risulta il seguente **VALORE del Più probabile Canone di LOCAZIONE/INDENNITÀ di occupazione annui e mensili**:

**CANONE di LOCAZIONE INSIEME TERRENI AGRICOLI
AFFERENTI A COMPENDIO PIGNORATO:**

$$V_{\text{canone annuo di locazione}} = [(2,11 + 8,16 + 6,55) / 3] \text{ €/mq} \times 2328 \text{ mq} \times 0,05 = 651,84 \text{ €/annui} \approx 650,00 \text{ €/annui} \approx 55,00 \text{ € mensili.}$$

Resta ovviamente intesa la più ampia facoltà della Custodia Giudiziale, se ne sussistano i presupposti, di percepire indennità di occupazione di qualsiasi importo, anche differenti dai canoni di locazione di mercato sopra indicati.

Segue Quesito 9 →



QUESITO N° 9–Regime patrimoniale del debitore

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

○○○

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU (Cfr.: *Allegati 5, 6 e 3*), nonché dalla richiesta dell'estratto di matrimonio presso l'ufficio anagrafe del Comune di Eboli tramite PEC, risulta che l'esecutato il Debitore Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data **10 settembre 1992**, così come si evince dal certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Eboli in data 24 marzo 2025, Anno 1992, N° 179, Vol. I, Parte II, Serie A (Cfr.: *Gruppo Allegati 10*), quindi ha acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da sposato in regime di comunione legale dei beni, con ***Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017***, Rep. n° 944, Tribunale di Salerno, ovvero successivamente allo stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' PIENA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI**.

Successivamente nel 2025 i coniugi, così come si evince dall'Annotazione dell'Atto di Matrimonio, **i coniugi Sig. Omissis e la Sig.ra Omissis, con Atto in data 12.03.2025, Rep. n° 51166, Racc. n° 26326 a rogito del Notaio Dott. Bruno Frauenfelder del distretto notarile di Salerno hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.**

Quindi, resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita l'Ill.ma Custodia Giudiziale, ricordando altresì che fu espletato avviso alla coniuge, determinare se i beni di cui al Lotto Unico, acquistati a suo tempo, nel 2017, tramite Atto di Decreto di Trasferimento Immobili, rimangano in comunione legale, anche se oggi i coniugi sono in separazione legale dei beni, e pertanto ammettere a riparto anche la coniuge, o altrimenti, statuire diversamente.

Segue Quesito 10 →



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

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

Pag. 77 a
112

○○○

Relativamente al **LOTTO UNICO** (*Edificio Part. 865, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo Subb. 2, 3 e 4, l'appezzamento di terreno Part. 864, e Cabina Enel in uso all'ente, ma su suolo di proprietà del Debitore Part. 1193*), sito in Via Campolongo, civ. 31, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA), si rappresenta come il Locale autorimessa/deposito al Piano Seminterrato, le due Unità abitative al Piano terra e primo, l'appezzamento di terreno agricolo afferenti tutti al LOTTO UNICO, siano provvisti di autonome recinzioni e cancello di accesso indipendente da Via Campolongo. Pertanto i beni afferenti al Lotto Unico non risultano inseriti in contesto comune e risultano sprovvisti di Amministratore Condominiale.

Segue Quesito 11 →



QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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

Pag. 78 a
112

○○○

📌 Dalle Ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate in date **28 marzo 2025** e **10 aprile 2025**, (Cfr.: allegati 6), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**:

LOTTO UNICO:

- Unità abitativa in corso di costruzione, Part 865, sub. 2, Cat. F/3 (categoria provvisoria che riguarda gli edifici in corso di costruzione);
- Locale Autorimessa, Part 865, sub. 3, Cat. C/6 (comprende box auto, autorimesse);
- Locale deposito, Part 865, sub. 4, Cat. C/2 (magazzini, cantine, depositi e altri locali adibiti allo stoccaggio di merci e prodotti);
- Cabina ENEL, Part 1193, Cat. D/1 (fabbricati industriali, come stabilimenti e fabbriche, che trasformano materie prime in prodotti finiti);
- Appezamento di Terreno, Part 864, Classe 2 Semin-Irrig;

❖ (All. 6b) Nota di iscrizione di **IPOTECA GIUDIZIALE NASCENTE DA DECRETO INGIUNTIVO** (alla base del Titolo Esecutivo), del 26.06.2018 Numero di Repertorio 991/2018 emesso dal Tribunale di Biella (BI), a favore di BANCA OMISSIS SPA con sede a Biella, C.F.: XXX (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente Omissis S.r.l.), per capitale di € 108.947,01 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €



175.000,00, contro il Debitore (OMISSIS) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: XXX per i diritti pari a 1/1 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili ubicati in Eboli al Fg. 47, Part. 865, subb. 2, 3 e 4, Fg. 47, part.lle 708 e 864.

Detta formalità aggredisce:

Pag. 79 a
112

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente ai **LOCALI AUTORIMESSA/DEPOSITO** (part. 865, subb. 3 e 4), **UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA** (part. 865, sub. 2, lato Nord-Ovest), **UNITA' ABITATIVA GREZZA** (part. 865, sub. 2, lato Sud-Est), **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** (part. 864), **CABINA ENEL** (part. 1193), acquistati dal Debitore con *Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08/05/2017*, e dunque successivamente al matrimonio celebrato nel 1992 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**.

❖ (All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 15.02.2024, Numero di repertorio 1239, (su cui è incardinata la presente E.I. 56/2024), **emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Salerno in data 19.03.2024 ai nn°12435/10193, contro** il Debitore Pignorato (OMISSIS) nato a [REDACTED] C.F.: XXX ed in **favore** del Creditore Procedente Omissis Srl con sede a Conegliano (TV) C.F.: XXX (Richiedente: Studio legale Omissis corso unione sovietica 385 Torino).

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente ai **LOCALI AUTORIMESSA/DEPOSITO** (part. 865, subb. 3 e 4), **UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA** (part. 865, sub. 2, lato Nord-Ovest), **UNITA' ABITATIVA GREZZA** (part. 865, sub. 2, lato Sud-Est), **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** (part. 864), **CABINA ENEL** (part. 1193), acquistati dal Debitore con *Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08/05/2017*, e dunque successivamente al matrimonio



celebrato nel 1992 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**.

Entrambe le formalità risultano antecedenti alla successiva e più recente adozione nel 2025 del regime patrimoniale di separazione legale dei beni tra i coniugi.

Pag. 80 a
112

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

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	non valori n. € art. 2838, c. 1	non valori n. € art. 2838, c. 2			
Trascrizione pregiudiziale Pignoramento	+	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudiziale Separazione patrimoniale	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudiziale Denuncia giudiziaria (art. 2838)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudiziale Sentenza dichiarativa di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (beni - privati)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 304,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (beni - privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 304,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conti dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 304,5% della somma iscritta
Imposta fissa (quando non accessoria di trascrizione per conto della Stato tipo E.I. 1)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 56/2024, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (x 1)	609,94	€ 59,00	€ 35,00	€ 703,94



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

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

997,94 € (diconsi: novecentonovantasette euro e novantaquattro centesimi)

Pag. 81 a
112

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

Segue Quesito 12 →



QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

✓ DOCUMENTI CATASTALI (Cfr.: Gruppo Allegati 5)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali delle particelle oggetto di pignoramento, che formano *il gruppo allegati 5* per il LOTTO UNICO, riportati anche nella presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **30/01/2025** e **28/03/2025**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

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

- ➔ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 47, Particelle 1193, 865, 864;
- ➔ **All. 5b) Planimetrie catastali scala 1:200**, N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subalterni 3 e 4 (LOTTO UNICO);
- ➔ **All. 5c) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subalterni 2, 3 e 4 ; Foglio 47, Particella 864 ; e Foglio 47, Particella 1193 (LOTTO UNICO);

Inoltre, in date **28.03.2025** e **10.04.2025**, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6:**→



- Visure ipotecarie:

❖ (All. 6a) Elenco formalità per soggetto Debitore OMISSIS aggiornato al 10.04.2025.

❖ (All. 6b) Nota di iscrizione di **IPOTECA GIUDIZIALE NASCENTE DA DECRETO INGIUNTIVO** (alla base del Titolo Esecutivo), del 26.06.2018 Numero di Repertorio 991/2018 emesso dal Tribunale di Biella (BI), a favore di BANCA OMISSIS SPA con sede a Biella, C.F.: XXX (*Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente Omissis S.r.l.*), per capitale di € 108.947,01 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 175.000,00, contro il Debitore (OMISSIS) nato a [REDACTED] C.F.: XXX per i diritti pari a 1/1 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili ubicati in Eboli al Fg. 47, Part. 865, subb. 2, 3 e 4, Fg. 47, part.lle 708 e 864.

Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo al Debitore OMISSIS, relativamente ai **LOCALI AUTORIMESSA/DEPOSITO** (part. 865, subb. 3 e 4), **UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA** (part. 865, sub. 2, lato Nord-Ovest), **UNITA' ABITATIVA GREZZA** (part. 865, sub. 2, lato Sud-Est), **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** (part. 864), **CABINA ENEL** (part. 1193), acquistati dal Debitore con *Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08/05/2017*, e dunque successivamente al matrimonio celebrato nel 1992 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**.

❖ (All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 15.02.2024, Numero di repertorio 1239, (su cui è incardinata la presente E.I. 56/2024), **emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Salerno in data 19.03.2024 ai nn°12435/10193, contro il Debitore Pignorato (OMISSIS) nato a [REDACTED] [REDACTED]: XXX ed in favore del Creditore Procedente Omissis Srl con sede a**



Conegliano (TV) C.F.: XXX (Richiedente: Studio legale Omissis corso unione sovietica 385 Torino).

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente ai **LOCALI AUTORIMESSA/DEPOSITO** (part. 865, subb. 3 e 4), **UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA** (part. 865, sub. 2, lato Nord-Ovest), **UNITA' ABITATIVA GREZZA** (part. 865, sub. 2, lato Sud-Est), **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** (part. 864), **CABINA ENEL** (part. 1193), acquistati dal Debitore con *Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08/05/2017*, e dunque successivamente al matrimonio celebrato nel 1992 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**.

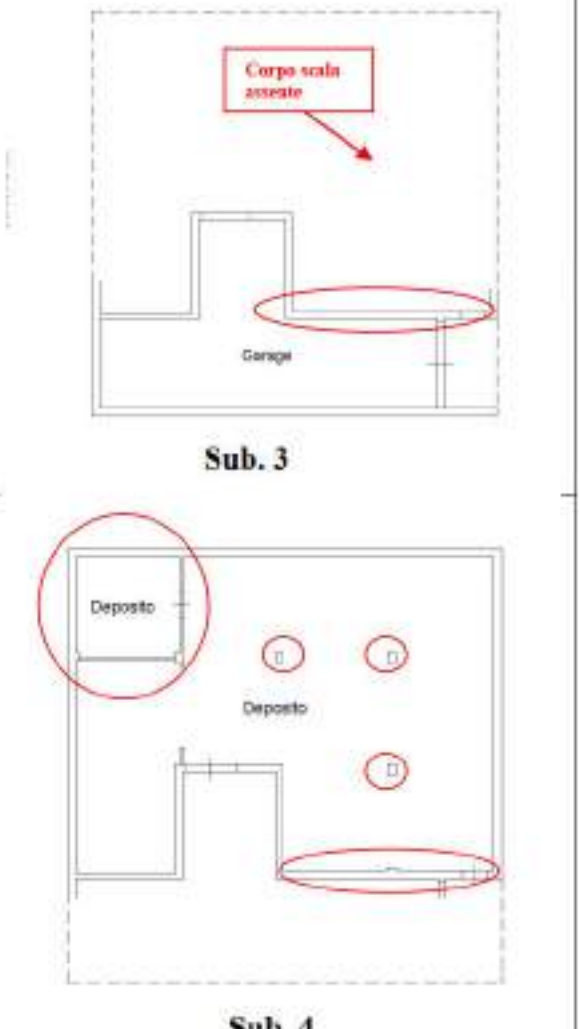
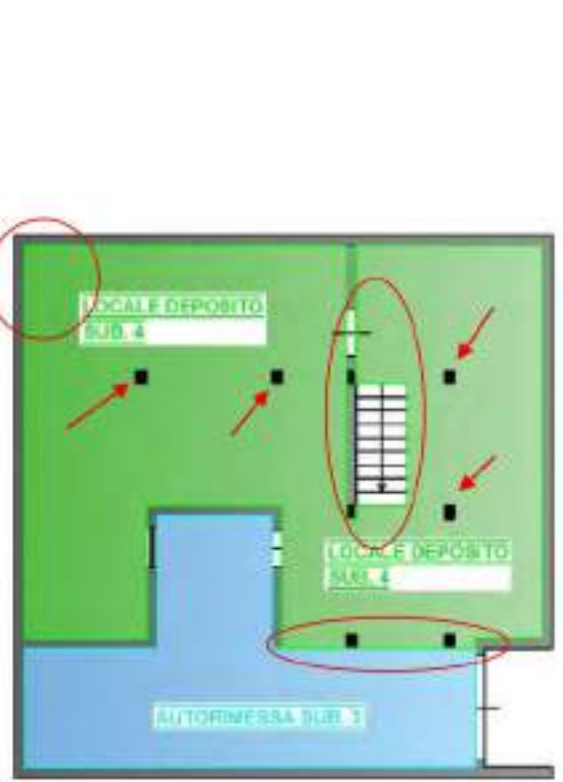
Pag. 84 a
112

All'esito di un confronto incrociato, non risultando recepito nemmeno in visure, il nuovo recente regime patrimoniale, emergono esclusivamente le più volte illustrate discrasie planimetrico-catastali, di seguito riassunte e re-illustrate:

✓ **LOTTO UNICO:**

- Unità abitativa in corso di costruzione, *Part 865, sub. 2, Cat. F/3 (categoria provvisoria che riguarda gli edifici in corso di costruzione);*
- Locale Autorimessa, *Part 865, sub. 3, Cat. C/6 (comprende box auto, autorimesse);*
- Locale deposito, *Part 865, sub. 4, Cat. C/2 (magazzini, cantine, depositi e altri locali adibiti allo stoccaggio di merci e prodotti;*
- Cabina ENEL, *Part 1193, Cat. D/1 (fabbricati industriali, come stabilimenti e fabbriche, che trasformano materie prime in prodotti finiti);*
- Appezzamento di Terreno, *Part 864, Classe 2 Semin-Irrig;*



Planimetria Catastale Sub.3 e 4 (Locale Autorimessa/Deposito Piano Seminterrato)	Stato effettivo Luoghi Sub. 3 e 4 (Locale Autorimessa/Deposito Piano Seminterrato)
 Sub. 3 Sub. 4	
Difformità Catastali (Piano Seminterrato):	Per quanto riguarda il <u>Locale Autorimessa/Deposito subb. 3 e 4 Piano Seminterrato</u>, le Planimetrie catastali risultano non conformi rispetto allo stato di fatto per presenza di un muro divisorio tra il sub. 3 (locale autorimessa) ed il sub. 4 (locale deposito), oltre all'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata. Si necessita di aggiornamento della planimetria catastale.



Planimetria Catastale Sub. 2 (Unità Abitativa Maggiormente Rifinita Sub. 2, Piano Terra)	Stato effettivo Luoghi Sub. 2 (Unità Abitativa Maggiormente Rifinita Sub. 2, Piano Terra)
	
Difformità Catastali (Piano Terra):	La Planimetria catastale del sub. 2, ovvero <i>dell'unità abitativa maggiormente rifinita posta al Piano Terra, lato Nord-Ovest, non risulta presente.</i> <u>Pertanto si riporta la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.</u> Si necessita di censimento della planimetria catastale.



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Stato effettivo Luoghi Sub. 2
(Unità Abitativa allo Stato Grezzo
Sub. 2, Piano Terra)**



**Stato effettivo Luoghi Sub. 2
(Unità Abitativa allo Stato Grezzo
Sub. 2, Piano Primo)**



La Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, non risulta presente.

Pertanto si riporta la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.

Si necessita di censimento della planimetria catastale.

Page 87 •
112



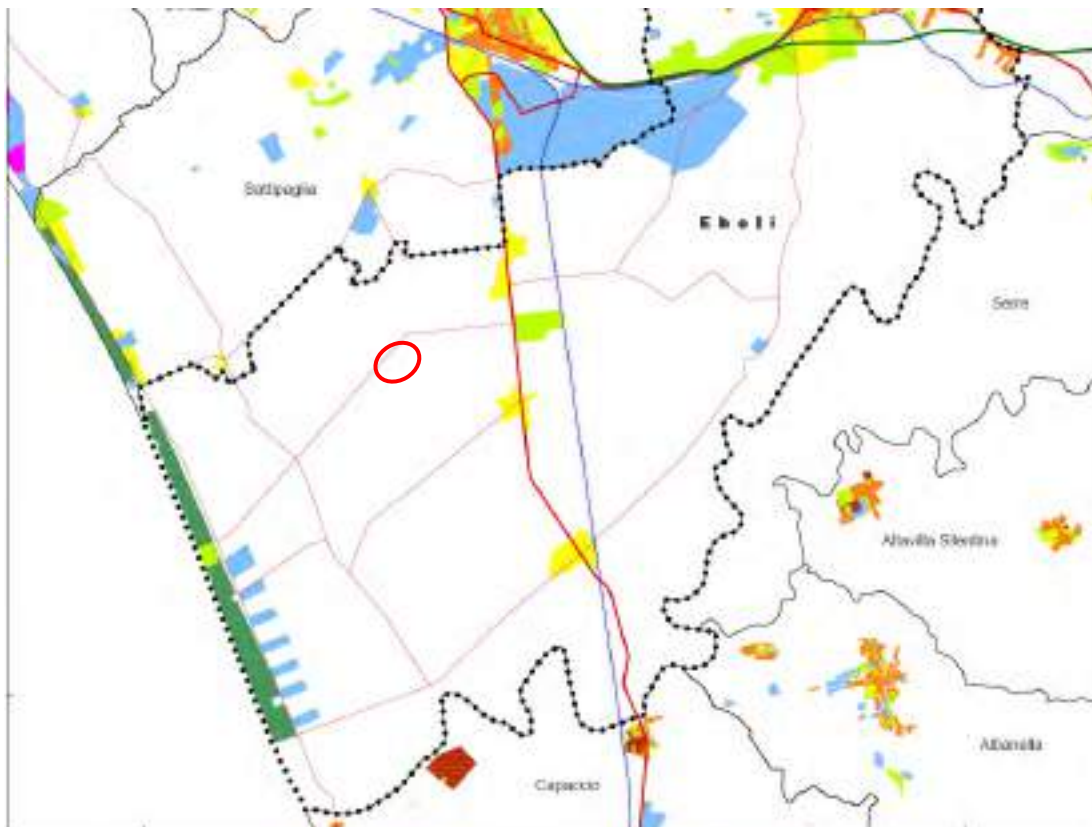
QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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

Pag. 88 a
112

○○○

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio Part. 865, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo Subb. 2, 3 e 4, l'appezzamento di terreno Part. 864, e Cabina Enel in uso all'ente, ma su suolo di proprietà del Debitore Part. 1193, afferenti al **LOTTO UNICO**, ricadono in Zona Extraurbana, in località Serretelle, classificata come **“Zto E1 – Parti del territorio destinate ad usi agricoli”**, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (*P.R.G. di Eboli*), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi: →



Zonizzazione della strumentazione urbanistica generale

-  Zlto A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
-  Zlto B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
-  Zlto C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
-  Zlto D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi attinenti
-  Zlto E1 - parti del territorio destinate ad usi agricoli
-  Zlto E2 - boschi costieri
-  Zlto F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
-  Zlto G - infrastrutture generali

Stralcio P.R.G. di Eboli (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita “Zona E1 – Parti del territorio destinate ad usi agricoli” (Cfr. P.R.G. di Eboli).



Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, come da riscontri ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli, la costruzione del Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, part. 865, risulta essere stata posta in essere, con *Permesso di Costruzione e di Completamento in Sanatoria N° 724/4302/95, Pratica n° 1067 del 12.09.2005 rilasciata dal Comune di Eboli. Successivamente vi fu la Rinuncia alla concessione Edilizia N° 724/4302/95, Prot. n° 28190 del 04.09.2006 e comunicazione SUE di fine lavori, richiesta n° 02052-2018-COM del 25.06.2018.* Si è già accennato al mancato censimento di talune planimetrie, ed a ciò si aggiunge la circostanza secondo cui le planimetrie assentite rinvenibili nei Titoli Edilizi risultino difformi dallo stato effettivo dei luoghi.

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, della **difformità planimetrica catastale del locale Autorimessa/Deposito subb. 3 e 4**, già ripetutamente illustrata, la quale risulta non conforme rispetto allo stato di fatto per presenza di un muro divisorio tra il sub. 3 (locale autorimessa) ed il sub. 4 (locale deposito), oltre all'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata.

Invece, da un'indagine effettuato dal Sottoscritto CTU sui sistemi informatizzati (*SISTER – Agenzia delle Entrate -*), la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, non risulta presente.

Tuttavia vi è anche da riflettere su come lo stato di cantierazione sia ancora in essere, e venga condotto in economia dallo stesso esecutato all'esito dell'interpellazione in sede accessi congiunti Custode/CTU. Tale circostanza unita alla notevole estensione degli appezzamenti, costituisce alternativa, per i potenziali Acquirenti, di ultimare i Lavori, perfezionarne l'assenso, nonché riallineare e regolarizzare le rappresentazioni catastali ed edilizie.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Eboli ed Agenzia del Territorio/Catasto*), anche considerando le difformità della planimetria catastale, stato grezzo e cantierizzazione ancora in essere, il Sottoscritto CTU, a



fini puramente estimativi, ravvede oneri detrattivi quantificabili tramite opportuna aliquota percentuale minusvalente omnicomprensiva.

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

Pag. 91 s
112

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

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

○○○

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali delle diverse componenti, e preso atto della cantierizzazione ancora in essere con differente grado di ultimazione delle due unità abitative distinte, al piano terra e primo, relativamente al LOTTO UNICO ubicato nella località Serretelle di Eboli (SA), nella fattispecie, è stato adottato il *procedimento di stima*, di seguito descritto: →



Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di stato grezzo e aliquote di considerazione dei fattori minusvalenti sotto i profili catastale ed edilizio.

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino, nonché dei valori fondiari medi più recenti il valore unitario medio base per la stima con riferimento alle abitazioni civili in zona extraurbana di Eboli (SA), magazzini-depositi e terreni agricoli, il tutto comprendente anche la località extraurbana Serretelle, e considerando anche l'evidente fase di cantierizzazione, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO nel suo effettivo stato, ovvero, diversa distribuzione interna del locale autorimessa/deposito Subb. 3 e 4, impiantistica da completare per l'unità abitativa maggiormente rifinita al piano terra sub.2, lo stato grezzo e privo di qualsiasi impiantistica ed infissi per l'unità abitativa allo stato grezzo al piano terra e primo sub. 2, oltre ad una diversa sagoma dell'edificio part. 865, con necessità di rimessa a nuovo generale di finiture e di impiantistica, oltreché di riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie tramite DOCFA + CILA per lavori di manutenzione straordinaria, il tutto per il tramite di opportuni coefficienti minusvalenti correttivi.

Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La valutazione dei cespiti afferenti al LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (Cfr. Gruppo Allegati 7): →



LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA, PIANO SEMINTERRATO)

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;

Pag. 93 s.
112

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adatti a parcheggi

Valore minimo
Euro **656**

Valore medio
Euro **796**

Valore massimo
Euro **935**

Valuta questo immobile



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo
Euro **483**

Valore medio
Euro **579**

Valore massimo
Euro **674**

Valuta questo immobile



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo
Euro **258**

Valore medio
Euro **315**

Valore massimo
Euro **371**

Valuta questo immobile



LOTTO UNICO
(LOCALE DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo

Euro **208**

Valore medio

Euro **291**

Valore massimo

Euro **374**

Valuta questo immobile



Laboratori

Valore minimo

Euro **249**

Valore medio

Euro **353**

Valore massimo

Euro **457**

Valuta questo immobile



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **216**

Valore medio

Euro **280**

Valore massimo

Euro **344**

Valuta questo immobile

* Confronto indicativo per orientamento di massima, da usare esclusivamente a titolo informativo, in quanto alla zona considerata sono presenti 2 indicatori ancora in fase di sviluppo e di gestione in corso.



Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **188**

Valore medio

Euro **266**

Valore massimo

Euro **347**

Valuta questo immobile

* Confronto indicativo per orientamento di massima, da usare esclusivamente a titolo informativo, in quanto alla zona considerata sono presenti 2 indicatori ancora in fase di sviluppo e di gestione in corso.



LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2, PIANO TERRA)

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro **907**

Valore medio

Euro **1.164**

Valore massimo

Euro **1.422**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro **761**

Valore medio

Euro **976**

Valore massimo

Euro **1.191**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro **787**

Valore medio

Euro **847**

Valore massimo

Euro **907**

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo

Euro **965**

Valore medio

Euro **1.147**

Valore massimo

Euro **1.390**

Valuta subito questo immobile



LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA E PRIMO)

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 907	Valore medio Euro 1.164	Valore massimo Euro 1.422	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 761	Valore medio Euro 976	Valore massimo Euro 1.191	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 787	Valore medio Euro 847	Valore massimo Euro 907	Valuta subito questo immobile
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Partizioni di ville			
Valore minimo Euro 965	Valore medio Euro 1.147	Valore massimo Euro 1.390	Valuta subito questo immobile



0 *Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell’Agenzia del Territorio (Valori **OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet ***www.agenziaterritorio.it***, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall’Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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



02/04/25, 11:23

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMU

Codice zona: R1

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 di tipo economico	Normale	740	1000	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	710	950	L	2,7	3,9	L
Stampa				Legenda			

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



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

Considerando i valori unitari 2023 del seminativo arborato e del seminativo irriguo (7,29 €/mq) per altro coincidenti per la porzione pianeggiante della regione agraria 4 comprendente anche il Comune di Eboli e attualizzandolo al 2025 si ottiene:

Pag. 99 a
112

ZONA n° 4

Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI	
	UNITARI - Euro / Ha	
A) Parte Pianeggiante		
Seminativo irriguo		€ 72.900,00
Seminativo irriguo (*)		€ 81.600,00

Via Generale Clark, 103 - 84131 Salerno - tel. 089 3029211 - fax 089 2589110
Pec uod.500726@pec.regione.campania.it

Seminativo arborato irriguo	€ 72.900,00
Seminativo asciutto	€ 21.100,00
Seminativo arborato asciutto	€ 25.700,00
Vigneto	€ 33.900,00
Frutteto	€ 65.500,00
Agrumeto	€ 58.400,00
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	€ 14.000,00
Seminativo arborato asciutto	€ 15.700,00
Uliveto	€ 24.400,00
Vigneto	€ 29.500,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.800,00
Pascolo	€ 2.400,00

(*) per i comuni di: Battipaglia, Bellizzi, Eboli e Pontecagnano Faiano



Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2025
Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)
Territorio Italia

Da mese: **Da anno:**
A mese: **A anno:**
Somma: **Euro** ☒ **Lire** ☐

Calcola

Giugno 2023 - Agosto 2025

Coefficiente	Euro	Lire
1,027	7,49	14.503

- » Strumento di calcolo rapido delle rivalutazioni monetarie in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi).
- » Inserire il mese di inizio e fine periodo a cui fa riferimento la rivalutazione, la somma da rivalutare (in euro o lire) e premere Calcola
- » Il calcolatore può essere facilmente incorporato in una qualsiasi pagina web. [Come fare?](#)

Mediando i diversi valori unitari si perviene al valore unitario medio base per la stima di unità alloggiative, autorimesse/Box e terreni agricoli:→



VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{U,I}$
FONDI INDIRETTE LOCALITÀ SERRETELLE DI EBOLI (LOTTO UNICO):
ABITAZIONI, BOX/AUTORIMESSE E TERRENI AGRICOLI

$$V_{\text{unitario base stima Abitazione più rifinita}} = \frac{\frac{761+1191}{2} + \frac{740+1000}{2}}{2} = \mathbf{923 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario base stima Abitazione meno rifinita}} = \frac{905+1390}{2} = \mathbf{1147 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario base stima Autorimessa}} = \frac{656+935}{2} = 795,5 \approx \mathbf{796 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario base stima magazzini}} = \frac{208+374}{2} = \mathbf{291 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario base stima Terreni Agricoli}} = 7,49 \approx \mathbf{7,50 \text{ €/mq.}}$$

Considerando l'incidenza sul valore di costo delle diverse componenti in stato grezzo riassunta nel seguente schema elaborato dal Ministero di Salerno:

Incidenza delle opere sul costo

A7 Edificio residenziale pluripiano			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, porteggi, scavi	56.087,00	1,00%
2	Opere in c.a.	1.458.253,00	26,00%
3	Copertura, scossaline	336.519,00	6,00%
4	Famponamento esterno	336.519,00	6,00%
5	Divisori interni in forati	168.260,00	3,00%
6	Casse fumarie	56.087,00	1,00%
7	Porte interne	168.260,00	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	224.346,00	4,00%
9	Serramenti esterni	224.346,00	4,00%
10	Intenac	594.780,00	9,00%
11	Impianto riscaldamento	336.519,00	6,00%
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	448.694,00	8,00%
13	Impianto elettrico	280.433,00	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	594.780,00	9,00%
15	Opere in ferro	112.173,00	2,00%
16	Impianti ascensori	168.260,00	3,00%
17	Sistemazioni esterne	224.346,00	4,00%
Costo Totale		5.608.662,00	100,00%



Si evince una decurtazione di circa il 10% con riferimento alla porzione alloggiativa maggiormente rifinita ed invece una decurtazione di circa il 60% con riferimento alle porzioni meno rifinite ma con suscettibilità finale di villa.

Inoltre, per quanto riguarda l'appezzamento di terreno part. 864, esistono dei ***fattori plusvalenti*** dati da:

- *Presenza di recinzione;*
- *Suolo pianeggiante;*
- *Vicinanza all'abitazione;*
- *Vicinanza alle strade carrabili.*

Tali fattori costituiscono punti di merito applicabili al valore fondiario medio che fa riferimento alla più vasta regione agraria.

Sul valore complessivo per contemperare residue regolarizzazioni di riallineamento catastale/edilizie, residui sgomberi di materiali di risulta potrà valutarsi un ulteriore decurtazione del 10%.

Seguono dunque i dettagli della stima delle diverse componenti immobiliari.

Segue Stima LOTTO UNICO→



STIMA LOTTO UNICO E.I. 58/2024
STIMA VALORE BASE D'ASTA

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO		
V_{mercato} Porzione alloggiativa più rifinita	$V[€] = 92,39 \times 923,00 \times 90\%$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²] Incidenza % sul valore di costo	$= 76.748,37 €$ $\approx 77.000,00 €$
V_{mercato} Porzione alloggiativa più rifinita	$V[€] = 284,00 \times 1147,00 \times 40\%$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²] Incidenza % sul valore di costo	$= 130.299,20 €$ $\approx 130.000,00$
V_{mercato} Balconate porzione alloggiativa più rifinita	$V[€] = 58,72 \times 1147,00 \times 0,25$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²] Coeff. correttivi sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98)	$= 16.837,96 €$ $\approx 17.000,00$
V_{mercato} Locale Autorimessa	$V[€] = 64,68 \times 796,00$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²]	$= 51.485,28 €$ $\approx 51.000,00$
V_{mercato} Locale Magazzino	$V_1[€] = 168,34 \times 291,00$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²]	$= 48.986,94 €$ $\approx 49.000,00$
V_{mercato} Terreni Agricoli	$V_1[€] = 2328 \times 7,50 \times (0,5 \times 4)$ Superficie [m²] Vunitario base [€/m²] Fattori plusvalenti: suolo pianeggiante, recinzione, vicinanza all'abitazione ed alle strade carrabili	$= 34.920,00 €$ $\approx 35.000,00$
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		359.000,00 €



ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI	
<i>Abbattimento percentuale complessivo del 10% circa, per contemporare fattori minusvalenti di:</i> ➤ Riorientamento catastale; ➤ Pulizia e sanificazione soprattutto dell'unità abitativa meno rifinita; ➤ Sgombero materiali di risulta; ➤ Revisione impiantistica e recupero aerei umidità; ➤ Pulizia vegetazione e miglioramento tenuta culturale del terreno.	(-10 %) - 35.900,00 €
TOTALE ONERI A DETRARSI in cifra tonda	- 36.000,00 €

Pag. 104 a
112

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI)	
Valore A Base D'asta LOTTO UNICO 359.000,00 € - 36.000,00 €	323.000,00 € <i>(Euro: trecentotrentemila/00)</i>

Segue Quesito 15→



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

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

○○○

Pag. 105 a
112

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nelle date di **Primo Accesso 04.02.2025** e **Secondo Accesso 19/12/2024** con una prima ispezione diretta degli interni dei cespiti eseguiti e successivo perfezionamento dei rilievi:

- All'interno del locale autorimessa/deposito (subb. 3 e 4) al piano seminterrato, che formano un unico ambiente, risultano presenti considerevoli quantità di materiali sia edili che di proprietà del Debitore;
- All'interno dell'unità abitativa (sub. 2), ovvero quella maggiormente rifinita presenta al suo interno suppellettili di proprietà del Debitore;
- All'interno dell'unità abitativa (sub. 2), ovvero quella allo stato grezzo si presenta in fase di cantierizzazione con presenza di materiale edile e di risulta.

I cespiti sopra descritti afferenti al Lotto Unico di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS risultano dunque contenere materiali e suppellettili, con facoltà di traslocarli in economia (stante il possesso delle chiavi materialmente in capo all'esecutato), oppure esibire specifico inventario alla Custodia. A vantaggio di sicurezza, **sono stati temperati taluni oneri di smaltimento residuale, anche nell'ambito dell'aliquota omnicomprensiva per la formazione del prezzo base di vendita**, come già specificato nel precedente quesito 14.

Segue Quesito 16→



QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

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

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

○○○

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



QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

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

○○○

Pag. 107 a
112

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data primo e secondo accesso 04/02/2025 e 24/02/2025, alla presenza del **Sig. OMISSIS** (Esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi assistito dal Suo Procuratore **Avv. Omissis**), e della **Custode nominata Avv. Andreotta Luisa, dell'Esperto Stimatore Ing. Manzo Carmine e del suo collaboratore di fiducia Ing. Omissis** (cfr. *Verbali Accessi congiunti in All. 4*).

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in data primo accesso 04.02.2025 e secondo accesso 24.02.2025, durante il sopralluogo di ispezione agli interni del Lotto (cfr. *Verbali di sopralluogo in gruppo All.ti 4 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2TM**, caratteristiche tecniche:
 - *precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;*
 - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
 - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
 - *tecnologia IP 54;*



- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato, relativamente agli esterni part. lle 864 e 1193, al locale autorimessa/deposito part. 865, subb. 3 e 4, e all'unità abitativa maggiormente rifinita part. 865, sub.2 già in data primo accesso del 04.02.2025, con perfezionamento agli interni dell'unità abitativa allo stato grezzo part. 865, sub. 2 in data secondo accesso 24.02.2025, utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali per quanto riguarda solo il locale autorimessa/deposito subb. 3 e 4 (la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, non risulta presente nei sistemi informatizzati). Detto rilievo è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*Cfr. Allegato 8b*) e confrontato con le sole planimetrie assentite.

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

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



Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto extraurbano di ricaduta località Serretelle del Comune di Eboli (SA), con caratteristiche della strada pubblica Via Campolongo, all'altezza del civ. 31;*
- *l'identificazione dell'accessibilità ai cespiti eseguiti nell'ambito del fabbricato Civ. 31 Via Campolongo;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare eseguita, part. 865, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato (locale autorimessa/deposito subb. 3 e 4), piano terra e primo (unità abitativa maggiormente rifinita, lato Nord-Ovest, ed unità abitativa allo stato grezzo, lato Sud-Est, sub. 2);*
- *la localizzazione dell'appezzamento di terreno part. 864;*
- *localizzazione della cabina Enel, part. 1193, sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

Pag. 109 a
112

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

Seguono Quesiti 18 e 19→



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

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

○○○

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 56/2024, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio Enza, in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, accessi bonari presso il Lotto Esecutato, e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

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

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

○○○

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 56/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della preg.ma Dott.ssa Avv. Luisa Andreotta e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.



Relativamente ad eventuali problemi strutturali, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dei cespiti eseguiti Lotto Unico, seppure taluni componenti del Lotto si presentino allo stato grezzo ed in fase di cantierizzazione.

Pag. 111 a
112

Segue Congedo C.T.U. →

CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 112 pagine dattiloscritte e da n° 10 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'**Udienza G.E.** di fissazione modalità di vendita già prevista per il **21.10.2025** alle ore **11:00**.

Castel San Giorgio, 09 ottobre 2025

L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo



Segue, in Appendice, Elenco allegati →



ELENCO ALLEGATI E.I. 56/2024 (n°10 gruppi di Allegati):
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da *All. 1a ad All. 1b*);
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 56/2024 (da *All. 2a ad All. 2d*);
- ✓ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (*All. 3a*);
- ✓ **Allegato 4.-** Verbali Accessi congiunti Custode/CTU del 04.02.2025 e 24.02.2025;
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5d*);
- ✓ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie, Elenco Sintetico delle Formalità attinenti al cespite esecutato in E.I. 56/2024 (da *6a a 6c*);
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerte Immobiliari per beni analoghi per orizzonte spaziale (DATI ESTIMATIVI: Lotto Unico da *All. 7a ad All. 7d*);
- ✓ **Allegati 8.-** Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8b*);
- ✓ **Allegati 9.-** Aspetti Edilizi Lotto Unico richiesti dal Sottoscritto CTU per mezzo di istanza al Comune di Eboli;
- ✓ **Allegato 10.-** Dati Anagrafici e inerenti lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'Esecutato Sig. OMISSIS.