



TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE n°164/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa GIUSEPPINA VALIANTE
Udienza G.E. modalità di vendita 24/03/2026

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

PARTE RICORRENTE

(Creditore Procedente):

Prisma SPV S.R.L.

Lungotevere Flaminio 18 Roma
cod. fisc. e P.IVA: 05028250263

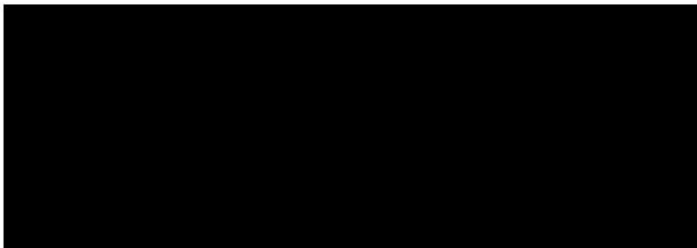
(Rappr. e difesa):

STUDIO LEGALE TEPEDINO

Tel./ Fax 0975/74570

P.E.C.: avvdariomariotepedino@cnfpec.it

Via Nazionale- PADULA SCALO (SA)



Il C.T.U.

ing. Barbara Marra



INDICE DEGLI ARGOMENTI

❖	Premessa e formulazione quesiti del mandato	<i>pag.5</i>
❖	Individuazione Lotto	<i>pag.8</i>
❖	Risposte ai quesiti	<i>pag.9</i>
❖	Quesiti 1-2-3	<i>pag.9</i>
	1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;	
	3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 17.	
❖	Quesito 4	<i>pag.10</i>
	4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.	
❖	Quesito 5	<i>pag.27</i>
	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	<i>pag.28</i>
	6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione innatura 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	<i>pag.28</i>
	7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.	
❖	Quesito 8	<i>pag.30</i>



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 pag.30

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 notazione.

❖ Quesito 10 pag.33

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

❖ Quesito 11 pag.36

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

❖ Quesito 12 pag.38

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

❖ Quesito 13 pag.39

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 incorrere nei 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.

❖ Quesito 14 pag.44

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 insolite, 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** *pag.49*

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

❖ **Quesito 16** *pag.50*

16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste.

❖ **Quesito 17** *pag.53*

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.

❖ **Congedo C.T.U.** *pag.54*

II C.T.U.
ing. Barbara Marra



Alla cortese Attenzione del
Preg.mo Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa GIUSEPPINA VALIANTE
Terza Sez. Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari

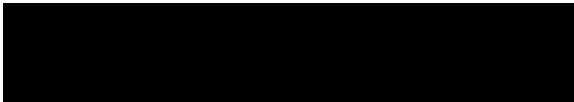
OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare n°164/2025**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N°164/2025

PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI DEL MANDATO
C.T.U.

La sottoscritta **ing. Barbara Marra** nata a Salerno il 30/04/1985, C.F.: MRRBBR85D70H703B, iscritta all'**Ordine degli Ingegneri di Salerno** col n.491/B, nonché **iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno**, con domicilio in **San Cipriano Picentino** alla **via Vicenza n.8, p.co Filetta int. 32 C.A.P.: 84099**, cell. 327.1606877, e-mail: marrabarbara@gmail.com –

p.e.c.: barbara.marra@ordingsa.it, a seguito del decreto di nomina in data **17/10/2025** (cfr. All.1A e Atti del **Procedimento**), in qualità di esperto riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E., di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;
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 17;

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

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



5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di



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

15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.



INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n° 164/2025 e di stima** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 164/2025):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, loc. Curti, alla via Ludovico Sica, n.23, al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare a due livelli e sottotetto. L'appartamento, abitabile e con buona manutenzione interna, è composto da ampia zona living, n.2 camere da letto, wc e wc/lavanderia.

L'immobile è censito al NCEU GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito al N.C.E.U. GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 58.800,00€



Segue la **Risposta ai quesiti del mandato**:→



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesito 1** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- Quesito 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 17 ;
- Quesito 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 17.

Dal confronto incrociato tra:

-Atto di Pignoramento immobiliare in *All.2A* del 22 luglio 2025, numero di repertorio 6044;(cfr: *all.2a*)

-Trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 164/2025: cfr. *All.2B Atti del Procedimento*), **trascrizione del 26/08/2025 R.G. 37555 R.P. n. 30008**, a favore di PRISMA SPV S.R.L. (creditore procedente) e contro [REDACTED] l'importo di € 184.988,02 oltre interessi e spese successive sul lotto Unico, per il diritto di piena proprietà in quota 1/1. (cfr: *all.2b*)

-Certificazione notarile a nome del notar Dott. Niccolò TIECCO del 03 settembre 2025 cfr. *All.3A*

RISULTA

Che la documentazione ipocatastale relativa al predetto bene **è in regola, completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

*Segue il **Quesito 4 su Descrizione LOTTO UNICO**:→*

Quesito 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.

DATI CATASTALI LOTTO

LOTTO UNICO (E.I. 164/2025):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, loc. Curti, alla via Ludovico Sica, n.23, al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare a due livelli e sottotetto. L'appartamento, abitabile e con buona manutenzione interna, è composto da ampia zona living, n.2 camere da letto, wc e wc/lavanderia.
L'immobile è censito al NCEU GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito al N.C.E.U. GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sul LOTTO UNICO esecutato **non insiste ulteriore pignoramento** La presente procedura è incardinata sul pignoramento del 22/07/2025 n. 6044 e trascritto in data 26 agosto 2025 ai nn.37555/30008.
- I **dati catastali** dell'immobile part. 629 Sub.12 graffata part.628 sub 12 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.
- La planimetria catastale sub. 12 non risulta coerente con lo stato dei luoghi: nel dettaglio nel vano adiacente alla scala di ingresso al piano secondo si erge una scala interna che conduce al vano "sottotetto" convertito in un appartamento dotato di ampio salone-cucina, camera da letto e bagno, non assentito.
- La **visura storica catastale** riporta il sub.12 in capo [REDACTED] la quota di 1/1.
- La **mappa Wegis** riporta correttamente la sagoma dell'intero complesso edilizio part.629/628.

Si dettagliano minuziosamente le difformità e gli abusi edilizi al quesito 13.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana, più precisamente in loc. Curti, nel pieno centro storico.

La zona è raggiungibile percorrendo la SP26c dal centro di Giffoni Valle piana, raggiungibile dal ramo della SP25 direzione Campigliano, che, raccordandosi alla SP76 raggiunge il centro cittadino di Pontecagnano-Faiano, nodo di collegamento diretto con la tangenziale di Salerno e l'autostrada E45.

Dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto si evince facilmente l'inquadramento toponomastico e territoriale. La lontananza dall'imbocco autostradale e dai collegamenti principali costituiscono sicuramente fattori di minusvalenza nella valutazione del cespite ed anche le attività commerciali e terziarie che non sono immediatamente prossime allo stesso centro storico di Curti. Sono questi da considerarsi fattori di minusvalenza che sono stati temperati dal sottoscritto Esperto nella stima del valore dell'immobile ed altresì del suo più probabile canone di locazione.



Inquadramento toponomastico generale con evidenziata la localizzazione del lotto con accesso da via L. Sica, 23 nel cuore della frazione Curti, Giffoni Valle Piana. (Fonte GeoPortale).



Inquadramento Territoriale di dettaglio con evidenziata la localizzazione del lotto (Fonte GeoPortale).



Inquadramento catastale con indicazione delle particelle 629/628 di ricaduta sub.12 quale LOTTO UNICO (Fonte GeoPortale).



Sovrapposizione Catasto-Ortofoto di inquadramento di dettaglio con indicazione dell'intera part.3629/628, al cui piano secondo ricade il sub.12, LOTTO UNICO e visione al contorno dell'abitato circostante. (Fonte GeoPortale).

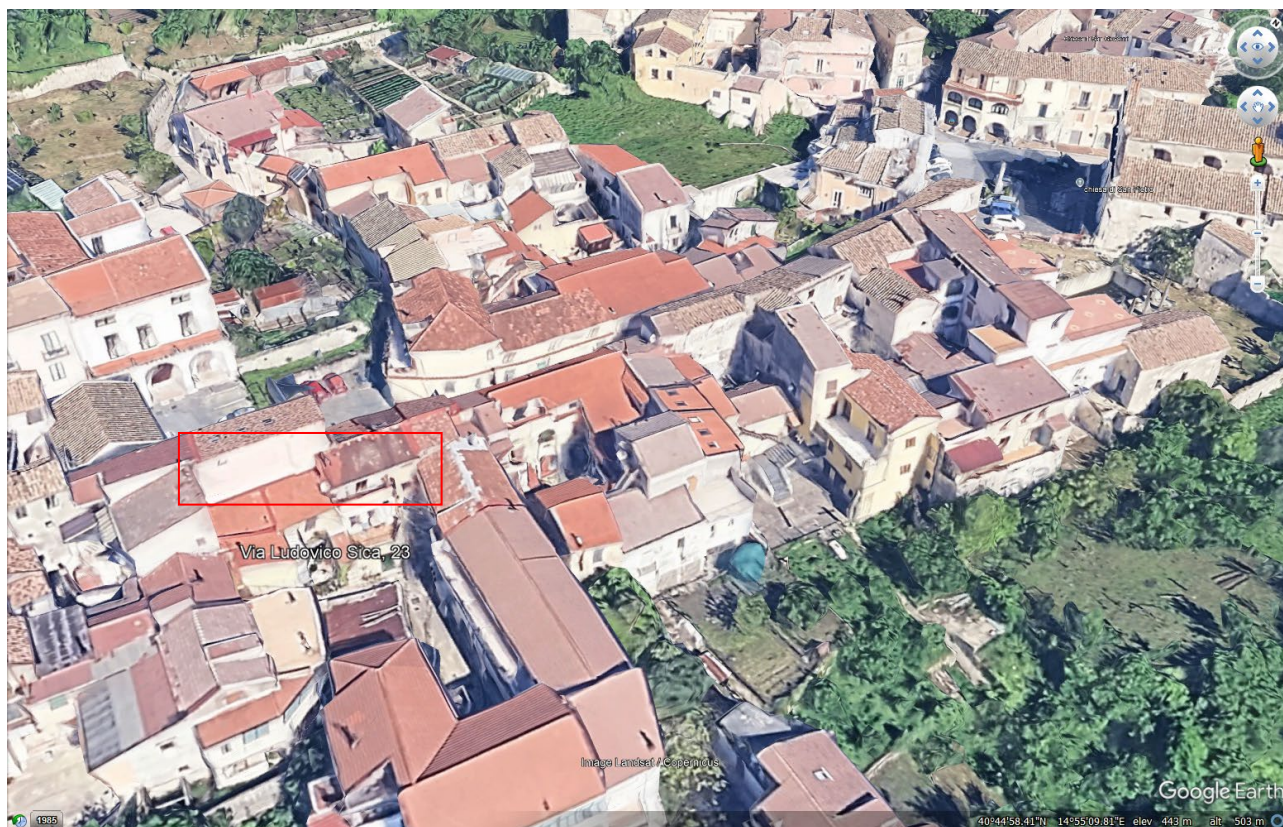


Ortofoto di inquadramento generale con indicazione dell'intera part.629/628, al cui piano secondo ricade il sub.12, e visione al contorno dell'abitato circostante caratterizzato da centro storico. (Fonte GeoPortale).



Ortofoto tridimensionale di individuazione del LOTTO UNICO, piano secondo con accesso da via L. Sica, 23.





Ortofoto tridimensionale di individuazione del LOTTO UNICO, piano secondo con accesso da via L. Sica, 23 e affaccio internamente al centro storico..

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il bene è riportato al N.C.E.U. Giffoni Valle Piana al fl.25 part.629 sub.12 graffata part.628 sub.12, piano secondo e si sviluppa all'interno del centro storico di Curti, frazione del Comune di Giffoni V.P., percorribile principalmente a piedi e l'unico accesso avviene dalla piazza della Chiesa di San Pietro, imboccando via L. Sica, civ.23. L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato storico non munito di impianto di elevazione, composto di due livelli e piano terra, in adiacenza con altri fabbricati storici. L'appartamento è direttamente accessibile tramite scala interna condominiale, ed è composto da ingresso disimpegno, un servizio igienico in adiacenza alla scala comune, zona living con camino a legna, una cucina semi abitabile, ampio vano lavanderia e multiuso, e due camere da letto, per una superficie complessiva di 104,00 mq escluse aree esterne balconate di circa 6,80 mq, Hmax=2.95 m e Hmin=0.50m. La superficie con Hmin è stata sfruttata come ripostiglio e deposito. Nel corridoio/disimpegno è stata realizzata una scala che collega il piano secondo all'ampio sottotetto di superficie calpestabile pari a circa 55,30 mq con Hmin= 1.14m e Hmax=2.70m, reso abitabile in assenza di titolo concessorio, da cui si è ricavato un appartamento composto da ampio salotto-cucina, camera da letto e bagno. L'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di intervento di ripristino nel corso del 2001.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni conservative buone. Gli interni sono ben tenuti e rifiniti. Si evidenzia però la presenza di umidità da non idonea sigillatura della copertura in travi di legno e perlinato. Gli infissi esterni sono in legno noce, a meno dell'infisso in legno bianco del vano W.C. che andrebbe sostituito. Gli infissi interni in tamburato di legno bianco. La pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in cotto di media dimensione; il w.c. dotato di piccolo box doccia ad angolo è rivestito con monocottura nei toni pastello e piccole greche decorative. E' presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico; l'acqua calda sanitaria è gestita da caldaia con bombola a gas. Il riscaldamento è gestito da termo-camino. Non sono presenti macchine di condizionamento. L'immobile al piano secondo è dotato di terrazzino con affaccio interno sul centro storico e fabbricati adiacenti. L'illuminazione e la ventilazione naturale sono garantite da velux in ogni ambiente.

Il piano sottotetto da cui si accede con scala è pavimentato, invece, con piastrelle in monocottura effetto cotto, la cui continuità è interrotta da intarsi di ceramica vietrese. Il vano w.c., attrezzato con vasca è rivestito con mosaico in tinta verde. La copertura è realizzata con travi in legno e perlinato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato sono buone per quanto attiene la manutenzione sia degli esterni in quanto oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria e ripristino strutturale.

Si allegano foto.



FOTO 1: portone di accesso al lotto unico, al piano secondo del fabbricato storico in via L. Sica,23, Curti.





FOTO 2-3: scala interna di accesso al piano secondo.



FOTO 4: disimpegno/corridoio





FOTO 5: cucina e sala pranzo.



FOTO 6: salotto con termocamino.





FOTO 7: lavanderia/stireria.

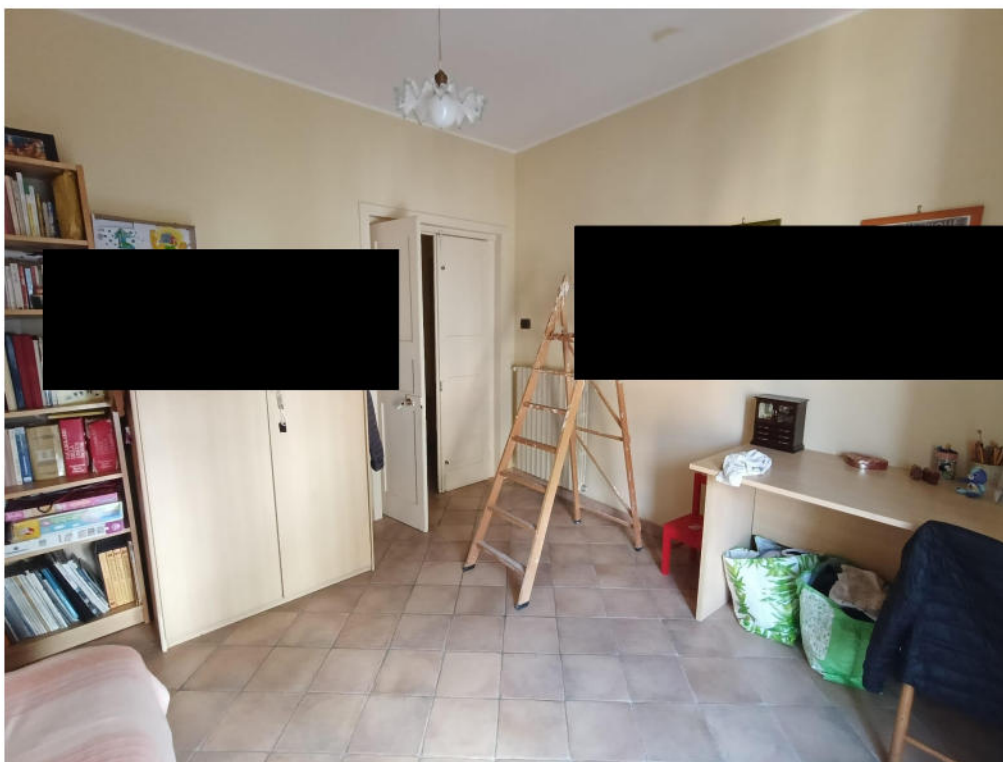


FOTO 8: camera da letto singola.





FOTO 9: camera da letto matrimoniale.



FOTO 9: w.c.





FOTO 10: terrazzino con affaccio interno.



FOTO 11: vano deposito ricavato nella parte bassa della falda di copertura.





FOTO 12: scala interna che conduce al sottotetto.



FOTO 13: living open space piano sottotetto, non assentito.





FOTO 14: camera da letto piano sottotetto.



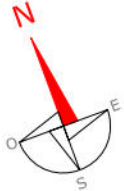
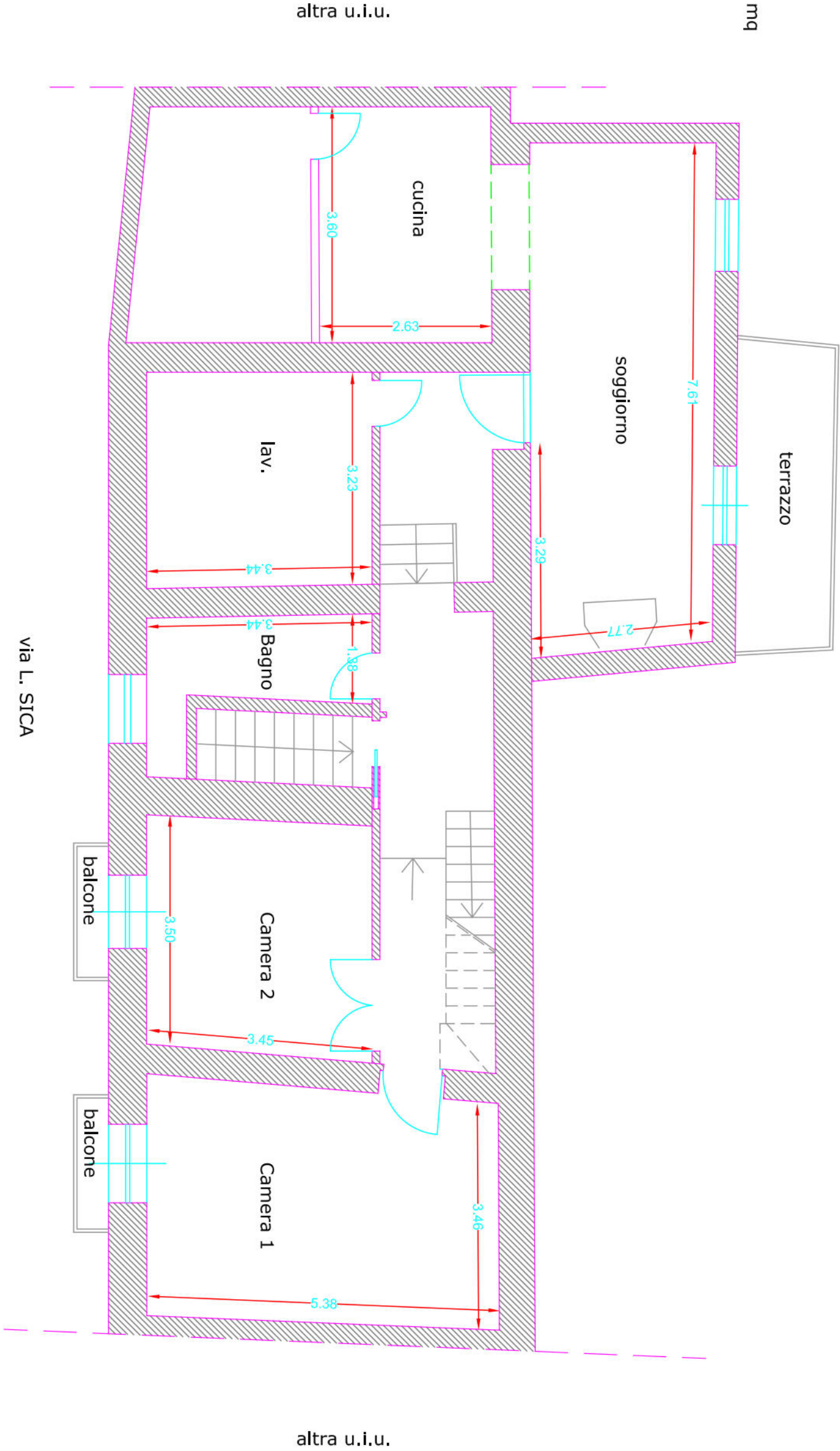
FOTO 14: w.c. piano sottotetto.

Seguono Planimetria e Confini LOTTO UNICO: →



Appartamento via L. SICA, 23
Pianta Piano Secondo

SUPERFICIE UTILE: 104.00 mq
SUPERFICIE BALCONATA: 6.80 mq



Il Tecnico:

ing. Barbara MARRA

TRIBUNALE DI SALERNO

E.I.164/2025

Scala grafica:

1:100

Data:

06/02/2026

CONFINI LOTTO UNICO

Confini appartamento Part.629 sub.12

Dagli **Stralci Catastali**, si evince che la **Part.629 graffata con la part.628** dell'appartamento LOTTO UNICO (abitazione di tipo popolare), è delimitata e confinante:

- ✓ a **Nord**, con part.627 non oggetto di espropriazione e affaccio su strada comunale via L.Sica;
- ✓ a **Sud**, con part.lle 630-661, non eseguite;
- ✓ a **Ovest**, con affaccio su area centro storico e via L.Sica;
- ✓ a **Est**, con altre u.i. estranea alla procedura immobiliare part.lle 630-631-632-633.

NOTA C.T.U. sui confini: I Confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni, accessi, tompagni ed affacci chiaramente rinvenibili in planimetrie catastali e di rilievo.

segue il Quesito 5 sui Titoli di Proprietà:→



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.

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Niccolò Tiecco, in data 03 settembre 2025, risulta che:

-il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è di proprietà

per 1/1, a lei pervenuto con

Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Giuseppina Capobianco del 30/04/1996 rep.52818, trascritto presso l'Agenzia di

In precedenza:

-in parte per successione in morte

deceduto il 11/09/1987, denuncia presentata UR Salerno al n.89 vol.747, devoluta per legge, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 23/04/1988 al n.8717 di formalità;

-in parte per successione in morte

il 29/02/1992, denuncia presentata UR Salerno il 16/04/1996 al n.76/997/96, devoluta per legge, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 22/07/2009 al n. 27438 di formalità;

-in parte per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Capobianco Giuseppina, Notaio in Salerno, del 30/04/1996 rep. 52818, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 07/05/1996 al n. 8507 di formalità.

Tali atti costituiscono già **provenienza ultraventennale**.

Dall'analisi della documentazione acquisita dal C.T.U. (ispezioni ipotecarie note di trascrizione ed atti notarili), relativamente ai beni pignorati, non risultano esserci ulteriori comproprietari.

Seguono le specifiche del **TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE** e relativa trascrizione:

- **All.3B) Atto di divisione** del 30/04/1996 per notaio Giuseppina Capobianco da Salerno;

- **All.3C) Nota di trascrizione – Atto di divisione** trascritto a Salerno il 18/03/2011 ai nn. 10683/ 8508.

Questi in sintesi tutti i passaggi di proprietà tra l'altro recepiti in visure storiche catastali e menzionati in certificazione notarile dall'analisi dei quali non si evince alcuna discrasia.

Per ulteriori note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3 del Volume Allegati, in parte già agli atti del procedimento.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

*Segue il **Quesito 6 sui Diritti di Proprietà**:→*

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.

Il bene oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva dell'esecutata pertanto non sussistono i presupposti per predisporre un progetto di divisione o eventuale determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

*Segue il **Quesito 7 sullo Stato di Possesso dei Beni**:→*

Quesito 7 Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.



Come riscontrato dal C.T.U. in data [redacted] accesso (11/11/2025: cfr. verbale in all.8a) il LOTTO UNICO allo stato attuale risulta occupato da [redacted] il quale occupa l'appartamento ricavato al piano sottotetto e non assentito. (all.4c).

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 8 sulla Stima Canone di Locazione:→



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.'

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del circondario, e da un'attenta disamina delle fonti indirette, dato il carattere del cespite esecutato (*abitazione popolare*) nonché temperato lo stato conservativo buono, e consultando sia i dati dell'**Osservatorio OMI**, e sia i dati del **Borsino Immobiliare.it**, sia i dati dell'**Osservatorio FIAIP/quotazioni MetroQuadro** (cfr. All.ti da 9A a 9C), si può congruamente attribuire al **LOTTO UNICO** il seguente **Valore Unitario di Locazione**:

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO UNICO:→

$$V \text{ unitario medio di locazione} = \frac{1,3 + 1,31 + 2}{2} \sim 1,50 \text{ €/mqxmese}$$

Moltiplicando dunque per la sola consistenza superficiale dell'intero appartamento, si ottiene il seguente Più Probabile Canone Mensile di Locazione del LOTTO UNICO:

Canone mensile LOTTO UNICO=1,50 €/mq x mese x (104,00+55,30) mq+ (6,80 MQx0.15x1,50 €/mq x mese) **≈240,00 €/mese**

Segue il Quesito 9 sullo Stato Civile:→



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 notazione.

Dalle note di trascrizione dei Titoli di Proprietà Principali e dai certificati anagrafici, risulta lo stato civile della debitrice vedova.

Dallo stato di famiglia e dai certificati di stato civile all'attualità riportati in all.4, risulta che:

-la debitrice [REDACTED] di stato civile vedova. Alla luce del regime patrimoniale sopra specificato, gli eventuali residui della vendita andranno assegnati esclusivamente all'attuale proprietaria debitrice, e non si pone alcun problema di distribuzione dei dividendi a terzi non eseguiti. D'altronde il bene è comunque personale e pertanto non è soggetto a comunione legale né, solitamente, alla successione del coniuge defunto.

Ad ogni modo, la effettiva distribuzione dei dividendi va eventualmente proposta dal Custode Giudiziario e disposta unicamente dal G.E.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 10 sui Vincoli o Oneri del Bene:→

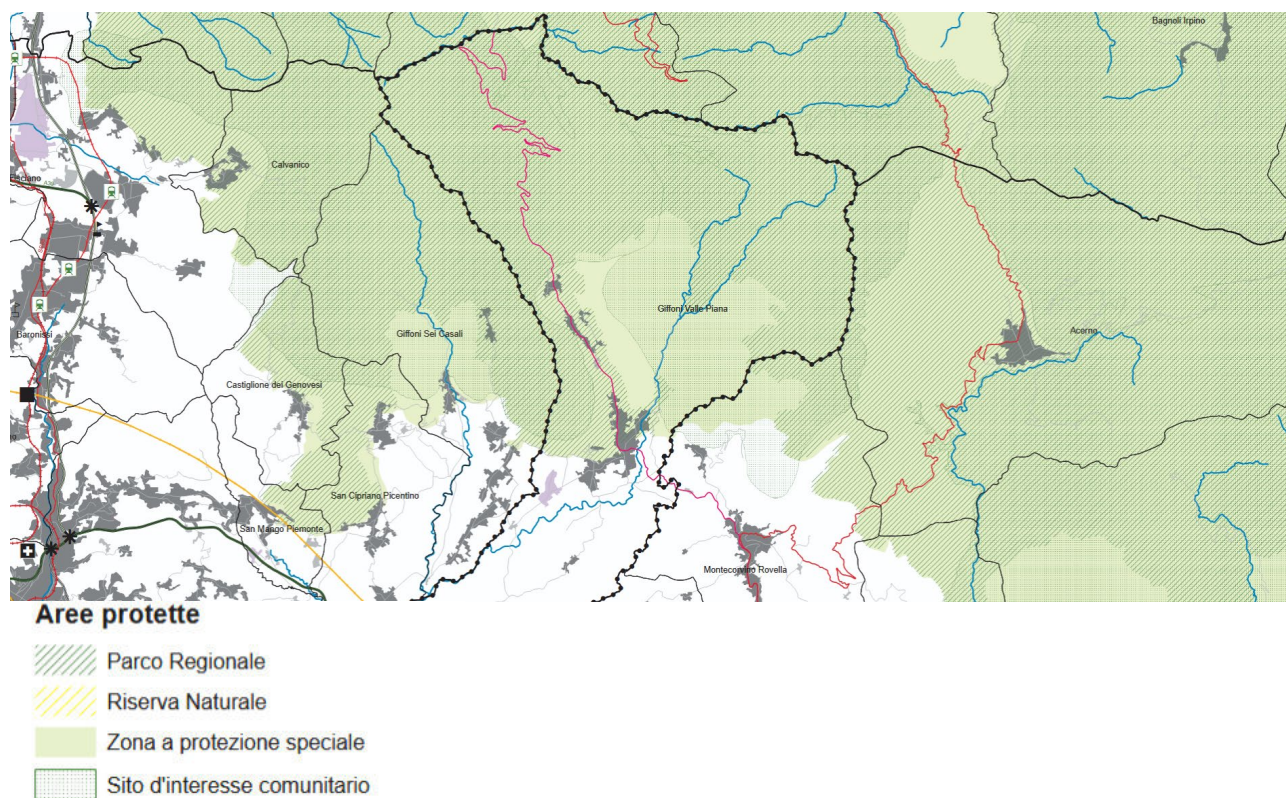


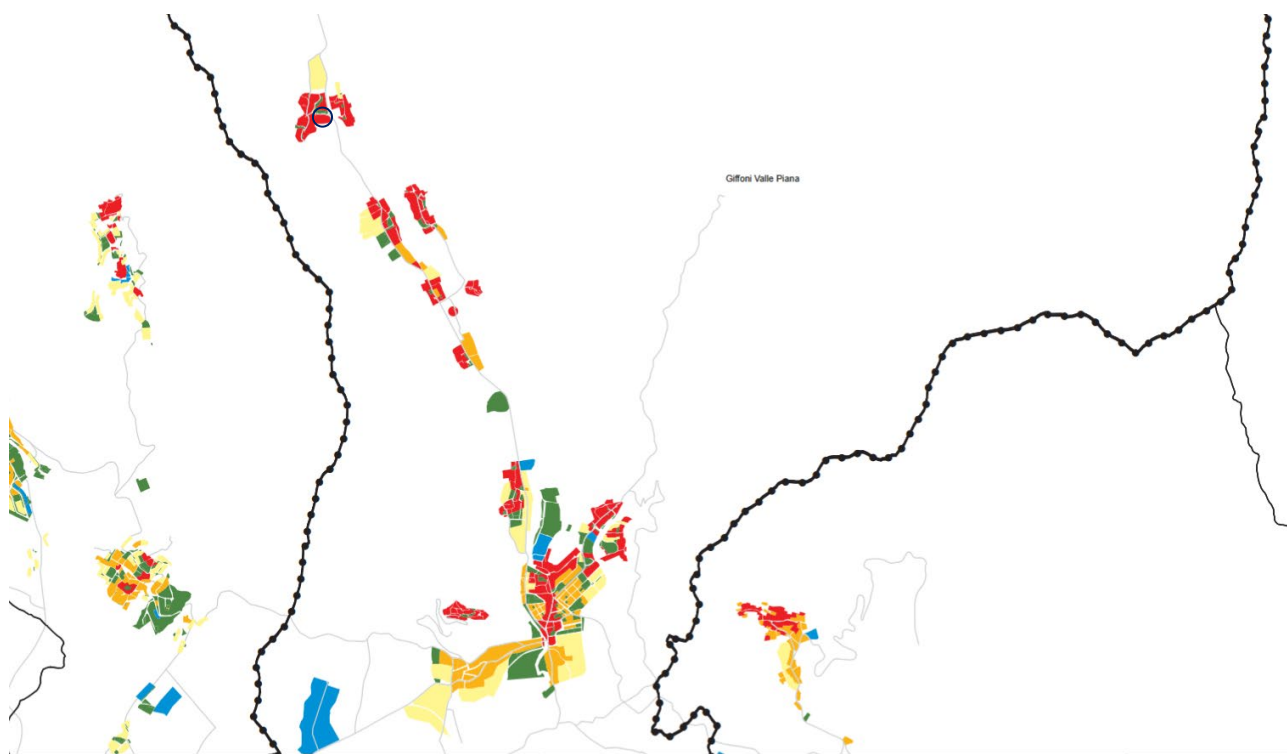
Quesito 10

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

Secondo le informazioni recuperate dal C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 11/11/2025, il fabbricato part. 629/628 di via L. Sica n.23, comune di Giffoni Valle Piana non è dotato di amministratore condominiale in quanto fabbricato di tipo familiare occupato da soli due nuclei e pertanto costituente condominio minimo gestito direttamente dai singoli proprietari su applicazione del c.c. per la ripartizione delle spese.

Relativamente alla Zonizzazione urbanistica, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Giffoni Valle Piana, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona Suburbana "Zona A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Giffoni Valle Piana (PUC di Giffoni Valle Piana), e, ricade nella ZPS del Parco Regionale Monti Picentini, il tutto come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi. →



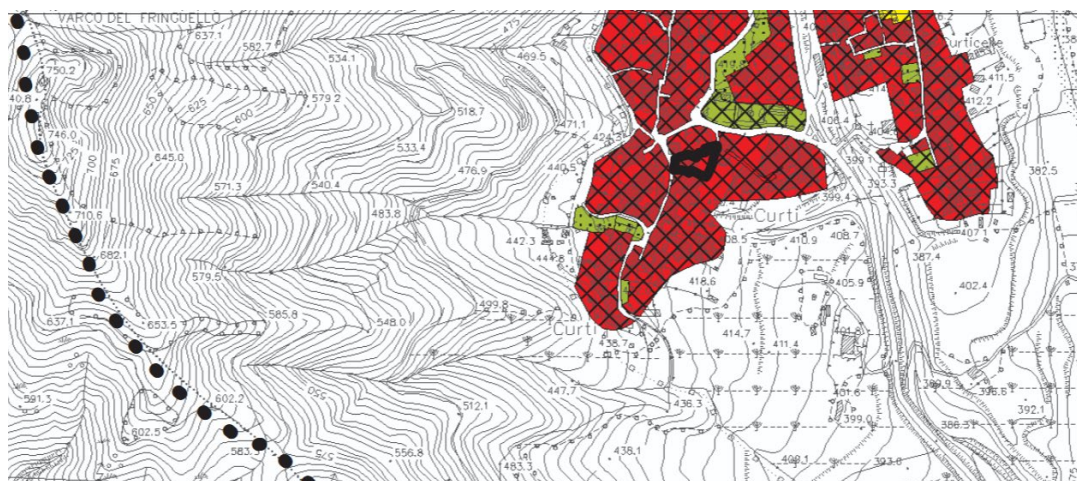


Legenda

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

Zonizzazione della strumentazione urbanistica generale

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



Legenda

- Confine comunale
- Piani urbanistici attuativi
- Cittadella del Cinema

Zonizzazione dello strumento urbanistico vigente

- zona A - residenziale di risanamento
- zona B - residenziale di completamento
- zona C - residenziale di espansione
- zona D - produttiva
- zona F - di uso pubblico

Livello di attuazione della pianificazione generale al 2015

- alto
- medio
- basso o nullo



Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato al successivo quesito 13.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 11 sui Vincoli o Oneri del Bene: →



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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U., si evince che risultano gravare:

sul LOTTO UNICO:n.1 pignoramento incardinato sulla presente procedura E.I.164/2025, n.1 rinnovazione di ipoteca volontaria e n.1 ipoteca volontaria

Le specifiche di queste **formalità pregiudizievoli** sono di seguito riportate:

- **Ipoteca n. 5346 del 29/10/2019 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria** n.6665 del 29/11/1999 favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, e [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria n. 2514 del 10/04/2008** favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in [REDACTED] o a

163.500,00 per ca [REDACTED]

Risulta a margine della presente:

- **Annotazione di erogazione a saldo** annotata il 22/06/2009 ai n. 2476 di Formalità

- **Pignoramento Immobiliare n. 30008 del 26/08/2025** favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Salerno, in data 22/07/2025 rep.6044.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per la relativa cancellazione**:

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

Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
--	--------	--------	--------	--------

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che il Costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 164/2025, è pari:

Per il LOTTO UNICO a (n.1 pignoramento, n.2 ipoteca volontaria):

Costi della relativa cancellazione: € 294,00+35+35=364,00€

Importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 12 sui Documenti Catastali ed Ipotecari:→



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

Il C.T.U. ha effettuato Ispezioni catastali ed Ipotecarie allo scopo di verificare le informazioni contenute nella certificazione notarile depositata in atti, acquisendo aggiornate visure catastali per soggetto e per immobile nonché aggiornate visure Ipotecarie per soggetto e per Immobile, a favore e contro, che si riportano In allegati n. 4- 5.

All'esito di un controllo incrociato, non risultano incongruenze significative salvo le difformità urbanistico catastali già ampiamente illustrate al quesito 4 e 14.

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 13 sulla Regolarità Edilizia ed Urbanistica:→



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 ricorrere nei 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.

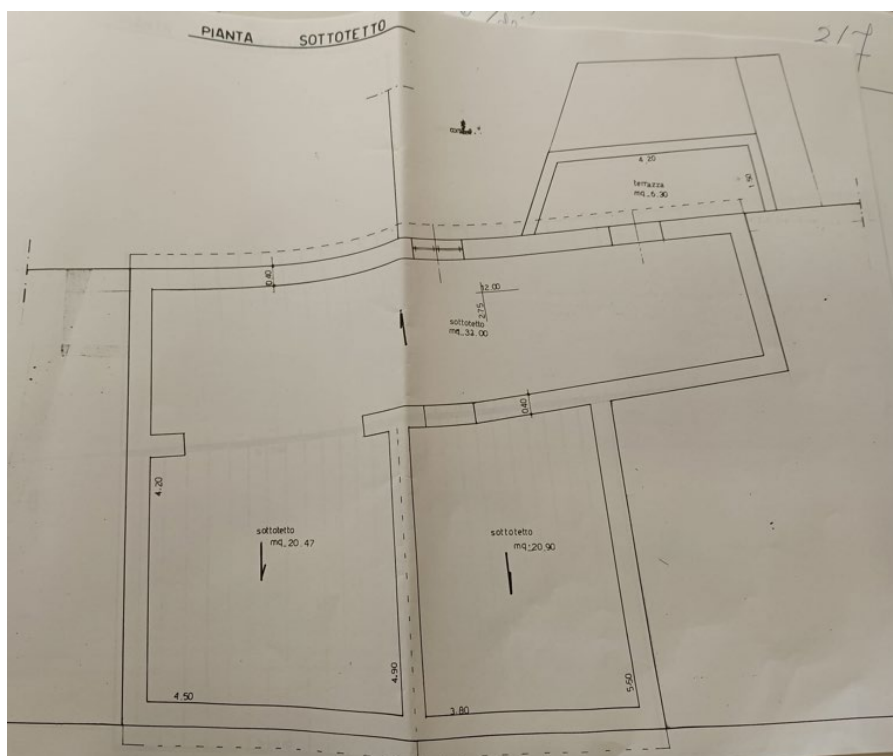
ASPETTI EDILIZI DEL LOTTO:

Con riferimento ai Titoli Edilizi vi è da rilevare, per il **LOTTO UNICO**:

Premesso che il centro storico di Curti ha origini storiche incerte, riconducibili verosimilmente al periodo successivo alla distruzione della vicina città romana di *Picentia* (Pontecagnano). Si presume che l'abitato attuale si sia formato con l'insediamento dei Picentini nella zona collinare, si presume che la costruzione del lotto unico, che risiede nel pieno centro storico di tale frazione, risalga a secoli or sono.

La costruzione del fabbricato fl.25 part.629/628 di ubicazione del LOTTO UNICO è sicuramente ante 1967. Dall'accesso agli Atti Urbanistici ed Amministrativi effettuati dalla sottoscritta CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana in data 17/12/2025, non si riscontrano Titoli Edilizi Concessori della costruzione del fabbricato.

Si risale soltanto una tavola grafica allegata ad una Concessione di ripristino strutturale di porzione del fabbricato con prot. Genio Civile n.18667 reg.n. 66616 del 19 settembre 2001, il cui stralcio del piano Sottotetto corrispondente al piano secondo del fabbricato part.628 è inserito in calce:



Come si evince anche dalla planimetria catastale del 1996, i vani dove attualmente sono allocate cucina, sala pranzo e lavanderia hanno una destinazione d'uso di sottotetto e, pertanto, non abitativa.

La porzione di superficie "soggiorno" ha una Hmedia che consentirebbe il cambio di destinazione d'uso ad abitazione, mentre i due vani cucina e lavanderia avrebbero destinazione d'uso comunque sottotetto.

Dal confronto tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato di fatto accertato dal sottoscritto CTU, si rilevano nell'immobile:

- opere strutturali realizzate verosimilmente senza alcun titolo abilitativo. Tali interventi hanno comportato modifiche sostanziali, creando un ulteriore livello sottotetto adibito anch'esso ad abitazione, senza alcuna concessione edilizia né cambio di destinazione d'uso, e, pertanto, non trattandosi di variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 80/01 e s.m.i.), non sono sanabili.
- Nel dettaglio è stata creata una scala di collegamento dall'appartamento già parzialmente sottotetto all'appartamento del sottotetto sovrastante, creando una finestra/balcone con affaccio sui tetti del centro storico.



Come si evince dagli stralci planimetrici, lo stato di accatastamento è difforme dallo stato di fatto.

Si allega grafico con evidenziate le difformità e gli abusi edilizi (cfr. All.10c-10d).

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

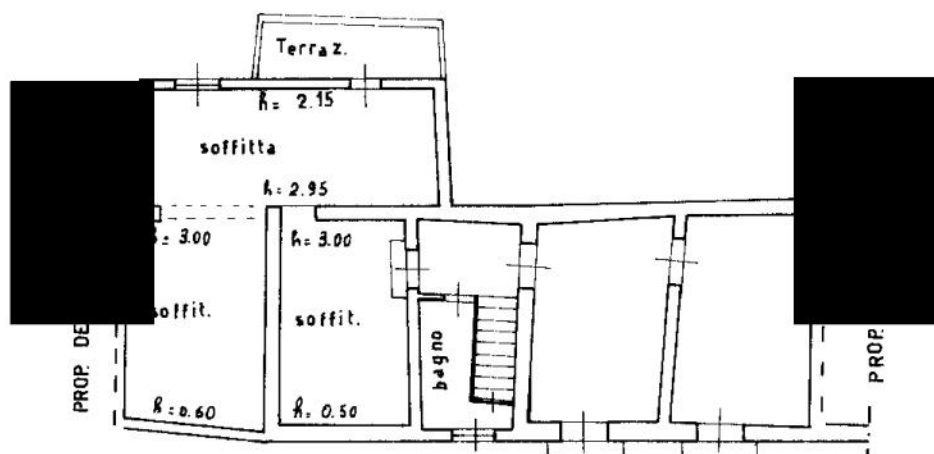
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giffoni Valle Piana via L. Sica

CIV.

Piano Secondo H = 2.90



ORIENTAMENTO

SCALA D. 2.90

Dichiarazione di N.C.

Computo del

GEOM. D'ARMINIO

Titolo, cognome e nome

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in attuazione



ALFREDO

Data presentazione: 18/04/1996 - Data: 23/10/2025 - n. T85539 - Richiedente: MNZSVT69B22C974P

Totale schede 251 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di **SALERNO** n. **3564**

628-629

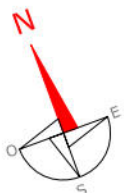
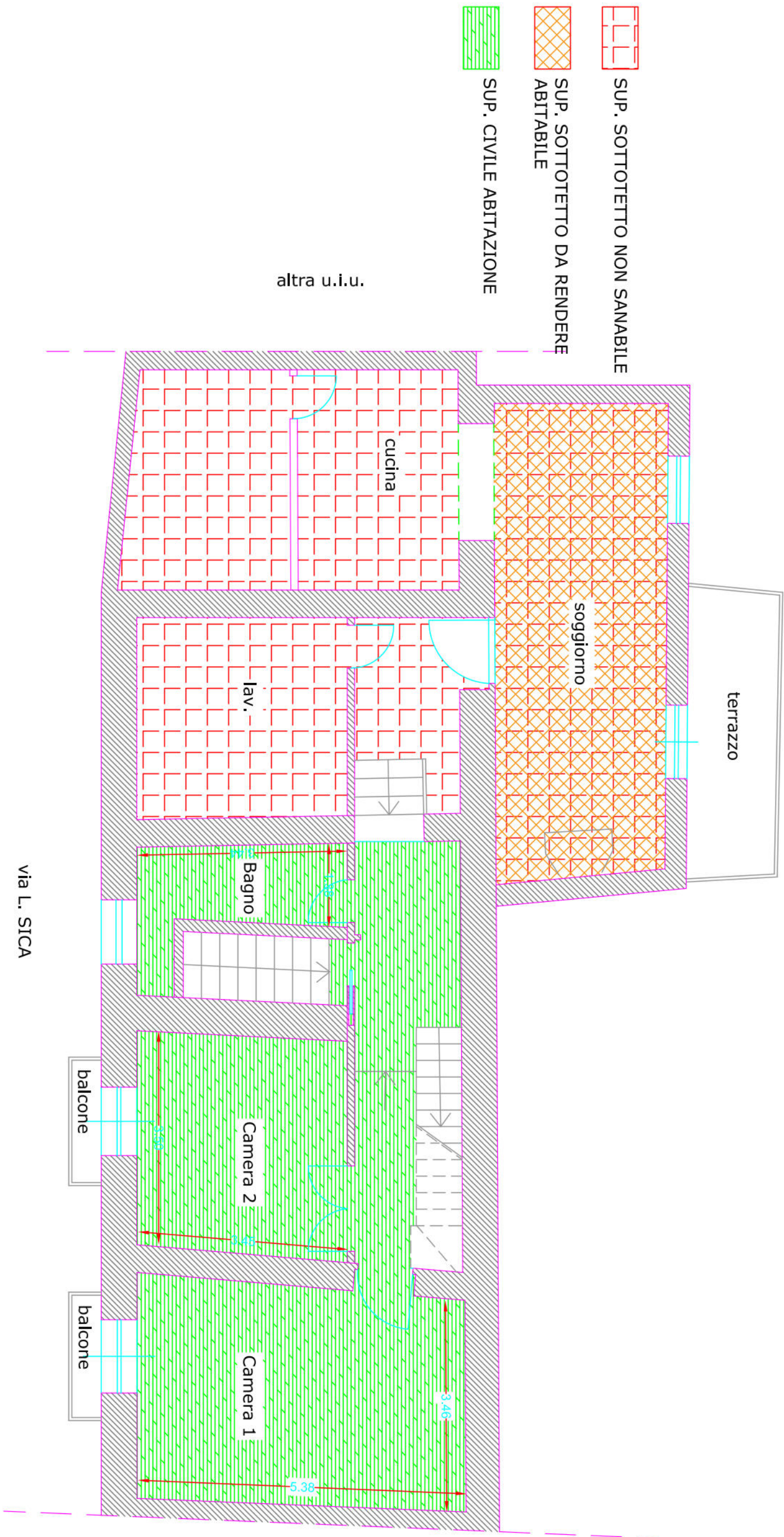
12

12

data

Firma *Alfredo D'Arminio*

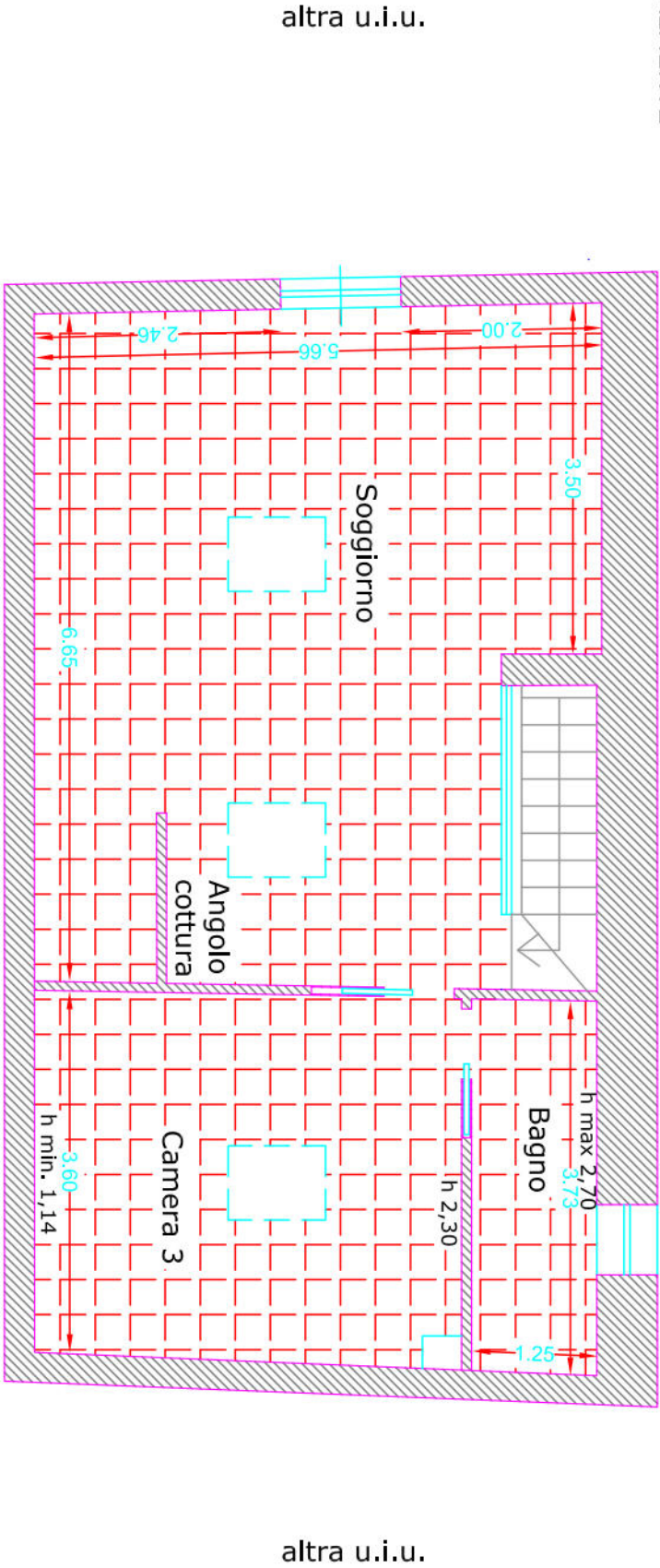
Appartamento via L. SICA, 23
Pianta Piano Secondo



BVI INGEGNERIA Il Tecnico: ing. Barbara MARRA	TRIBUNALE DI SALERNO E.I.164/2025	Scala grafica: 1:100	Data: 06/02/2026
--	---	--	--

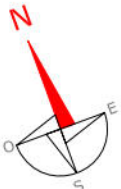
Pianta Sottotetto

SUP. SOTTOTETTO TOTALMENTE
ABUSIVA



via L. SICA

SUPERFICIE UTILE: 55.30 mq



 Il Tecnico: ing. Barbara MARRA	TRIBUNALE DI SALERNO E.I.164/2025	Scala grafica: 1:100	Data: 06/02/2026
---	---	--	--

Tali condizioni hanno indotto l'esperto a considerare in via prudenziale opportune detrazioni nella formazione del valore a base d'asta come più dettagliatamente specificato al successivo *quesito 14*.

Per ogni ulteriore riferimento in merito agli aspetti edilizi si rimanda direttamente alla consultazione degli allegati 3 e 7.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 14 sulla Stima del Lotto→



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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei cespiti eseguiti, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze residenziali del LOTTO UNICO in termini di distribuzione delle singole camere, dei vani accessori e della esposizione e caratteristiche estrinseche, e tenuto conto dello **stato manutentivo del cespite**, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, basato sulla formulazione di opportuni valori unitari su base OMI/Bollettino/Borsino (*cf. All. 9*), e successivamente moltiplicando per le effettive consistenze superficiali si è pervenuti al valore di mercato dell'immobile e decurtando tutti gli oneri necessari a ripristinare lo stato di fatto ove si rilevano abusi/difformità, all'adeguamento dell'immobile ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, ecc.

Tale procedimento è essenzialmente consistito in una **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Prov. di Salerno, le quotazioni MetroQuadro ed i valori del Borsino immobiliare.it (*cf. All. ti da 9A a 9C*).

La metodologia di stima ha permesso di controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stata dunque eseguita dal C.T.U. una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La **media aritmetica equiponderale dei risultati delle fonti indirette** fornisce poi l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate, dopo i dettagli del calcolo.

Sono stati infine detratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente onde pervenire ai **Valori da porre a base d'asta**.

I dettagli del calcolo sono di seguito riportati:

Metodo Estimativo

La **valutazione del Cespite afferente al LOTTO UNICO** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:



- ❖ Il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet borsinoimmobiliare.it)
- ❖ il **Bollettino/L'Osservatorio F.I.A.I.P. di pubblicazione cartacea** (Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**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 diversi 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.

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.

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente a **Abitazione popolare** nel **Comune di Giffoni Valle Piana (SA)**, sono riportati nelle tabelle seguenti:→

BORSINO IMMOBILIARE.IT (cfr.All.ti 9B)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Abitazione popolare	691€

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (cfr.All.ti 9C)

Abitazione popolare	650€
---------------------------	------



QUOTAZIONI OMI (cfr. All. ti 9A)

Abitazione popolare 760€

Orbene, consultando sia i dati del Borsino, sia i dati dell'Osservatorio OMI, e sia i dati dell'OSSERVATORIO FLAIP- MetroQuadro, e considerando la media tra i valori massimi, risulta in cifra tonda il seguente:

LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO di MERCATO LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unitario sub.12}} = \frac{691 + 650 + 760}{3} = 700,33 \sim 700,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario per la consistenza metrica dell'appartamento, ed omogeneizzando le aree balconate, si ottiene il seguente **VALORE COMPLESSIVO di MERCATO del LOTTO UNICO:**

$$V. \text{ mercato LOTTO UNICO:} = 700,00 \text{ €/mq} \times (104,00 + 55,30) \text{ mq} + (6,80 \text{ mq} \times 0,15 \times 700,00 \text{ €/mq}) = 112.224,00\text{€}$$

AGGIUNTE LE DETRAZIONI AI VALOR CAPITALI Coefficienti di merito

Per un'ottimale valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di merito che caratterizzano le proprietà (plusvalenze e minusvalenze) del bene oggetto di stima, individuando così peculiarità che diversificano il lotto unico.

Questi coefficienti possono essere divisi in due gruppi: caratterizzanti l'intero edificio e caratterizzanti l'immobile oggetto di stima.

Appartengono al primo gruppo:

- Qualità;
- Stato di manutenzione;

Appartengono al secondo gruppo:

- Coefficiente di piano;
- Stato di manutenzione;
- Orientamento;
- Funzionalità;



- Servitù

I più probabili Valori di Mercato verranno infine calcolati attraverso una produttoria dei parametri desunti dalle tabelle dei coefficienti di merito con i Valor Capitali desunti dalla media dei tre procedimenti visti in precedenza, e ciò secondo il medito dell'estimo che è unico e si articola nelle fasi di formazione dei valor capitali e aggiunte e detrazioni agli stessi.

Si riportano in dettaglio i calcoli delle aggiunte e detrazione:



Coefficienti di merito		
Localizzazione nell'orizzonte spaziale (<i>intero edificio</i>)		
Ottima	Rendita di posizione molto favorevole nel rispetto dell'orizzonte spaziale definito in fase di scelta dei valori di confronto.	1,10
Media	Rendita di posizione ordinaria nel rispetto dell'orizzonte spaziale definito in fase di scelta dei valori di confronto.	1,00
Mediocre	Rendita di posizione sfavorevole nel rispetto dell'orizzonte spaziale definito in fase di scelta dei valori di confronto.	0,95
Qualità (<i>intero edificio</i>)		
Lusso	Architettura molto accurata, materiali di ottima qualità, ampia dimensione degli spazi comuni, servizio di portineria, riscaldamento autonomo.	1,10
Buono	Architettura curata, buona qualità dei materiali, buone dimensioni degli spazi comuni, pianerottoli in comune con non più di due unità immobiliari, riscaldamento autonomo, servizio di portineria.	1,05
Medio	Architettura corrente, buona qualità della costruzione, dimensione modesta degli spazi comuni, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, riscaldamento autonomo.	1,00
Popolare	Architettura mediocre, costruzione con materiale economico, dimensione ridotte dei locali comuni, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, riscaldamento centralizzato.	0,95
Stato di manutenzione (<i>intero edificio</i>)		
Ottimo	Non è necessaria alcuna manutenzione ordinaria né straordinaria; l'edificio risulta in perfetto stato	1,05
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie	1,00
Discreto	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie	0,94
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è notevole	0,90
Coefficiente di vetustà (<i>intero edificio</i>)		
0-15 anni		0,98
15-50 anni		0,96
50-100 anni		0,92
Coefficienti di piano per abitazioni plurifamiliari (<i>espilte</i>)		
Piano terra e rialzato		0,90
Primo piano		0,95
Piano secondo		0,98
Piano terzo		0,99
Piano superiori		1,00
Ultimo piano se non arriva l'ascensore (<i>senza vano tecnico al di sopra</i>)		0,80
Ultimo piano (<i>con vano tecnico al di sopra</i>)		1,05
Taglio appartamento (<i>espilte</i>)		
> 130 m ²		0,95
100-130 m ²		0,98
circa 100 m ²		1,00
70-100 m ²		1,10
< 70 m ²		1,20



Coefficiente di orientamento (<i>cespite</i>)		
Nord		0,95
Nord-Est		0,96
Est		0,97
Sud-Est		0,98
Sud		1,00
Sud-Ovest		0,98
Ovest		0,97
Nord-Ovest		0,96
Stato di manutenzione immobile (<i>cespite</i>)		
Ottimo	Ottimo stato di conservazione. Non è necessaria alcuna manutenzione ordinaria né straordinaria; l'immobile risulta in perfetto stato	1,10
Buono	Buono stato di conservazione. Necessarie solo manutenzioni ordinarie	1,00
Medio	Medio stato di conservazione. Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie	0,95
Pessimo	Pessimo stato di conservazione. Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è notevole	0,90
Qualità rifiniture appartamento (<i>cespite</i>)		
Ottimo	Architettura molto accurata, materiali di ottima qualità, ampia dimensione degli spazi, doppi servizi igienici, riscaldamento autonomo, infissi con vetrocamera, impianti di raffrescamento.	1,10
Buono	Architettura curata, buona qualità dei materiali, buone dimensioni degli spazi, doppi servizi igienici, riscaldamento autonomo, impianti di raffrescamento.	1,05
Medio	Architettura corrente, buona qualità della costruzione, dimensione modesta degli spazi, doppi servizi igienici, riscaldamento autonomo.	0,98
Popolare	Architettura medio, costruzione con materiale economico, dimensione ridotte degli spazi, singolo servizio igienico, riscaldamento centralizzato.	0,95
Coefficiente di funzionalità globale (<i>cespite</i>)		
Buona	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze, separazione di una zona giorno da una notte.	1,05
Media	I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze, senza separazione della zona notte da quella giorno.	1,00
Medio	I vani principali sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze.	0,90

Applicando i seguenti coefficienti di merito:

- localizzazione nell'orizzonte spaziale intero edificio=0,95
- qualità intero edificio: medio= 0,95
- stato di manutenzione intero edificio: ottimo= 0,94
- -coefficiente di vetustà intero edificio=0,92
- Coeff. Di piano=0,98



- Taglio appartamento =0,98
- coeff. orientamento=0,97
- stato di manutenzione immobile=1,00
- qualità rifiniture =0,98
- coeff. Funzionalità globale =1,05

si ottiene il seguente **VALORE COMPLESSIVO di MERCATO:**

$$V.L.U.no.=112.224,00€*0,95*0,95*0,94*0,92*0,98*0,98*0,97*1,00*0,98*1,05=83.962,99\sim\mathbf{84.000,00€}$$

La sottoscritta CTU ritiene che, alla luce degli abusi e delle differenti destinazioni d'uso, afferenti sia l'appartamento piano secondo pignorato sia l'appartamento ricavato al piano sottotetto, il valore del lotto unico debba necessariamente subire un deprezzamento in quanto tale condizione rende l'immobile parzialmente abusivo e, seppur trasferibile, non ipotecabile il che lo rende poco commerciabile.

Da tutto ciò si evince l'impossibilità di far assurgere il puro e semplice valore ottenuto con i criteri dell'estimo a prezzo base di vendita, ma a perfetta tutela di Acquirente e Ruolo Esecutivo andranno applicate necessariamente delle aliquote dettrattive, in questo caso stimate in circa il 30 %, in quanto la porzione non sanabile riguarda l'appartamentino sottotetto, mentre per l'appartamento piano secondo sarebbe necessario oltre che la chiusura del collegamento con la porzione totalmente abusiva, il cambio di destinazione d'uso di solo uno dei tre vani sottotetto corrispondente attualmente al vano soggiorno di circa 21,70 mq con Hm=2.55 m, mentre vano lavanderia e cucina resterebbero non sono abitabili in quanto aventi Hm<2.20m.

A fini estimativi applicabili in un ambito giudiziario di Terza sezione civile-Esecuzioni Immobiliari, considerando comunque la possibilità per l'acquirente di intraprendere un percorso retroattivo di post regolarizzazione, si ritiene fermamente in via definitiva di fornire a Ruolo Esecutivo e Futuro Professionista Delegato il seguente prezzo base di vendita per il **LOTTO UNICO**:

Vt LOTTO UNICO da deprezzare=84.000€

V (deprezzato) A BASE D'ASTA LOTTO UNICO= 84.000€*0.7=58.800,00€

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 15 sulle Spese per Trasporto di beni mobili:→



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

Relativamente al **LOTTO UNICO**, a seguito di quanto riscontrato all'accesso ai luoghi, il C.T.U. ha rilevato la presenza di beni mobili di valore stimabili in circa 25.000 €, in fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell'Esperto la debitrice ha dichiarato che i beni mobili presenti sono di Sua proprietà esclusiva.

Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (stimabili in complessivi 1.500 €) in caso di vendita dell'immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal proprietario dell'immobile.

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 16 sul Riepilogo e Descrizione Finale LOTTO UNICO:→



Quesito 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste).

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

A conclusione della presente consulenza, si riepiloga per il LOTTO UNICO il valore dell'intero:

LOTTO UNICO (E.I. 164/2025):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, loc. Curti, alla via Ludovico Sica, n.23, al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare a due livelli e sottotetto. L'appartamento, abitabile e con buona manutenzione interna, è composto da ampia zona living, n.2 camere da letto, wc e wc/lavanderia.
L'immobile è censito al NCEU GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito al N.C.E.U. GIFFONI VALLE PIANA al Fl. 25 Part. 628 Sub. 12, piano secondo, Rendita: Euro 162,68, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 58.800,00€

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sul LOTTO UNICO eseguito **non insiste ulteriore pignoramento** La presente procedura è incardinata sul pignoramento del 22/07/2025 n. 6044 e trascritto in data 26 agosto 2025 ai nn.37555/30008.
- I **dati catastali** dell'immobile part. 629 Sub.12 graffata part.628 sub 12 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.
- La planimetria catastale sub. 12 non risulta coerente con lo stato dei luoghi: nel dettaglio nel vano adiacente alla scala di ingresso al piano secondo si erge una scala interna che conduce al vano "sottotetto" convertito in un appartamento dotato di ampio salone-cucina, camera da letto e bagno, non assentito.
- La **visura storica catastale** riporta il sub.12 in c. [REDACTED] la quota di 1/1.
- La **mappa Wegis** riporta correttamente la sagoma dell'intero complesso edilizio part.629/628.



TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Niccolò Tiecco, in data 03 settembre 2025, risulta che:

-il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è di proprietà di [REDACTED] proprietà per 1/1, a lei pervenuto con Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Giuseppina Capobianco del 30/04/1996 rep.52818, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 07/05/1996 al n. 8508 di formalità; favore: [REDACTED] diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED]

In precedenza:

-in parte per successione in morte [REDACTED] deceduto il 11/09/1987, denuncia presentata UR Salerno al n.89 vol.747, devoluta per legge, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 23/04/1988 al n.8717 di formalità;

-in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduta il 29/02/1992, denuncia presentata UR Salerno il 16/04/1996 al n.76/997/96, devoluta per legge, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 22/07/2009 al n. 27438 di formalità;

-in parte per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Capobianco Giuseppina, Notaio in Salerno, del 30/04/1996 rep. 52818, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 07/05/1996 al n. 8507 di formalità.

Tali atti costituiscono già **provenienza ultraventennale**.

CANONE DI LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V \text{ unitario medio di locazione} = \frac{1,3 + 1,31 + 2}{2} \sim 1,50 \text{ €/mqxmese}$$

Moltiplicando dunque per la sola consistenza superficiale dell'intero appartamento, si ottiene il seguente Più Probabile Canone Mensile di Locazione del LOTTO UNICO:

Canone mensile LOTTO UNICO = $1,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times (104,00 + 55,30) \text{ mq} + (6,80 \text{ MQ} \times 0,15 \times 1,50 \text{ €/mq} \times \text{mese}) \approx 240,00 \text{ €/mese}$



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- Ipoteca n. 5346 del 29/10/2019 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.6665 del 29/11/1999 favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, e contro: [REDACTED] bitore non datore di ipoteca); per Euro 82.633,10 di cui Euro 41.316,55 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Biase Donata Maria, Notaio in Salerno, in data 24/11/1999 rep.16455.

- Ipoteca volontaria n. 2514 del 10/04/2008 favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, e contro [REDACTED] bitore non datore di ipoteca); per Euro 225.000,00 di cui Euro 163.500,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Baldari Leonardo, Notaio in Montella, in data 03/04/2008 rep.39807/14758. Risulta a margine della presente:

- Annotazione di erogazione a saldo annotata il 22/06/2009 ai n. 2476 di Formalità

- Pignoramento Immobiliare n. 30008 del 26/08/2025 favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Salerno, in data 22/07/2025 rep.6044.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Come si evince anche dalla planimetria catastale del 1996, i vani dove attualmente sono allocate cucina, sala pranzo e lavanderia hanno una destinazione d'uso di sottotetto e, pertanto, non abitativa.

La porzione di superficie "soggiorno" ha una Hmedia che consentirebbe il cambio di destinazione d'uso ad abitazione, mentre i due vani cucina e lavanderia avrebbero destinazione d'uso comunque sottotetto.

Dal confronto tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato di fatto accertato dal sottoscritto CTU, si rilevano nell'immobile:

- opere strutturali realizzate verosimilmente senza alcun titolo abilitativo. Tali interventi hanno comportato modifiche sostanziali, creando un ulteriore livello sottotetto adibito anch'esso ad abitazione, senza alcuna concessione edilizia né cambio di destinazione d'uso, e, pertanto, non trattandosi di variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 80/01 e s.m.i.), non sono sanabili.

Nel dettaglio è stata creata una scala di collegamento dall'appartamento già parzialmente sottotetto all'appartamento del sottotetto sovrastante, creando una finestra/balcone con affaccio sui tetti del centro storico.

Come si evince dagli stralci planimetrici, lo stato di accatastamento è difforme dallo stato di fatto.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 17 sulla Documentazione fotografica:→

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.

In merito al quesito 17 è stato già stato ampiamente esposto lo stato di fatto degli immobili al quesito 4, inoltre per maggiore chiarezza viene depositato anche il report fotografico eseguito in fase di sopralluoghi.

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il Congedo del C.T.U.:→



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Il sottoscritto CTU si ripromette, infine, di presenziare all'udienza del 24/03/2026 già fissata dal G.E. per le modalità di vendita del LOTTO UNICO.

Con osservanza

Salerno, **11 febbraio 2025**

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

