

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE G.E.: **Ill.ma Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E.-

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 300/2024

Udienza G.E.di fissazione modalità di vendita: **25/11/2025**

 **PARTE CREDITRICE** (Creditore Procedente):
OMISSIS

 **CONTROPARTE** (Debitori Esecutati):
Sig. OMISSIS

 **CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Dott. Comm. Gianluca DE STEFANO

Salerno, 06/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. **ALFONSO D'ARCO**

- OTTOBRE 2025 -

INDICE degli ARGOMENTI E.I.300/2024

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.11
Quesiti 1-2-3	Pag.11
Quesito 4	Pag.13
Quesito 5	Pag.37
Quesito 6	Pag.39
Quesito 7	Pag.39
Quesito 8	Pag.40
Quesito 9	Pag.41
Quesito 10	Pag.41
Quesito 11	Pag.42
Quesito 12	Pag.44
Quesito 13	Pag.46
Quesito 14	Pag.49
Quesito 15	Pag.60
Quesito 17	Pag.60
Quesito 18	Pag.62
Quesito 19	Pag.62
Quesito 16	Pag.63
RIEPILOGO SINTETICO	pag.63
CONGEDO C.T.U.....	pag.71
Elenco Allegati	Pag.72

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 300/2024

PROMOSSA DA

 **OMISSIS**

CONTRO

 **Sig. OMISSIS (già OMISSIS)**

(PER IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELL'INTERO **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. **Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,

A SEGUITO

della **Nomina e Conferimento Incarico del Sottoscritto Esperto** in data **21/06/2025**, da parte dell'**Ill.ma G.E. Dott.ssa VALIANTE**, nonché del **verbale di Giuramento telematico** reso in data **24/06/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c, e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

all'**Ill.ma G.E. Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 Quesiti**, formulati dal G. E., e di seguito integralmente riportati:

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 19."

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

Quesito 4

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

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 ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale

presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

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.”

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

"Contatti 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."

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."

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto Unico:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale e la Certificazione Notarile**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare n°300/2024 e di stima con il nome di (**n°1 LOTTO**):

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

(Beni ubicati in territorio comunale di **San Cipriano Picentino**, in **Frazione Pezzano-Filetta**, nel Compreso di Case ed Orti alla Via Italia Civ.32)

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

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

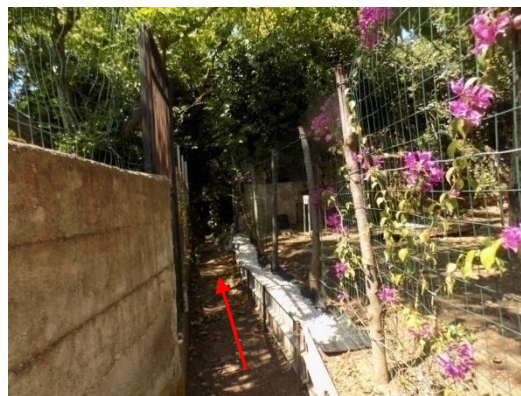
L'Abitazione, risulta dislocata su **Tre Livelli**:

- **PIANO TERRA Part.77 sub.2:** Cucina/pranzo ad unico ambiente con angolo cottura, camino, porta di accesso da corte comune del compreso di case e finestra di affaccio su Via Italia, per una **Superficie Utile di circa 12,05mq.**
Pur essendo finiture, piastrellature e soffitto dell'Ambiente giorno in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno la **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente**, con necessità di **rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare.**
- **PIANO PRIMO Part.76 sub.3:** Zona Notte, accessibile da Scala e Ballatoio comuni, composta da **Ingresso, w.c. e Vano Letto Matrimoniale** per una **Superficie Utile interna complessiva di circa 25,54mq.** Pur essendo le finiture in discrete condizioni di conservazione, si registrano all'interno taluni aloni di umidità e soprattutto la massiccia **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente**, con

necessità anche di SANIFICARE GLI AMBIENTI, per la presenza di scarti alimentari degradati, con sviluppo di insetti, nei periodi caldi, oltrech  di rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare (con particolare riferimento a perdite idriche dal w.c.). Si precisa altres  che La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio, non assentiti, giacciono SU BALCONATA COMUNE.

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

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



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



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

DATI CATASTALI LOTTO UNICO in Via Italia civ.32:

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

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

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'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 12; 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 19'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di Certificazione Notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI, datata 04/02/2025, agli Atti telematici ed anche in All.ti 3 Vol. Allegati (cfr. All.3a),

e per confronto con

- All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione (su cui è incardinata la presente E.I. 300/2024). Pignoramento del 13/12/2024, trascritto il 20/01/2025 ai num.ri R.G. 2304 R.P. 1881, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS), e contro OMISSIS (Debitore Esecutato, già OMISSIS), sul Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffati Part.IIle 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIla 307.

Pignoramento eseguito per la somma di circa 111.915,61€, oltre interessi e spese successive.

- All.2c) Istanza di vendita del 03/01/2025.
- All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.300/2024, con precisazione delle Parti e degli estremi catastali degli Immobili pignorati.
- All. 2e) Comparsa di Costituzione di nuova Mandataria OMISSIS, in sostituzione della OMISSIS, ma sempre su Mandato della OMISSIS Creditore Procedente. Comparsa del 04/07/2025 a firma Avv. OMISSIS.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO** in Via Italia 32, Località Pezzano Filetta di San Cipriano Picentino (SA), come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*).

Si rilevano semplicemente i seguenti **aspetti**:

- **L'esecutato Persona fisica Sig. OMISSIS** (nato a OMISSIS, e così indicato in Atto di Pignoramento e Sua Trascrizione) cambiò COGNOME, e pertanto nel titolo di Acquisto del Bene, e nel Titolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo, compare ancora col pregresso Cognome di OMISSIS (stesso Nome OMISSIS, sempre nato a OMISSIS ma con C.F. OMISSIS). **TRATTASI COMUNQUE DELLA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!**,
- Le **Visure Catastali** recano ancora il **precedente Nominativo di OMISSIS**, ed il pregresso Civico Catastale di Via Italia 14, anziché l'Attuale Toponomastica di Via Italia attuale Civ.32, e l'Attuale Cognome OMISSIS. Stanti tuttavia i chiari ed inequivocabili riscontri anagrafici e toponomastici, e le precisazioni fatte, non dovrebbero risultare difficoltà nelle future eventuali Volturazioni Catastali, in caso di Aggiudicazione a Nuovo Proprietario Acquirente,
- La **Mappa wegis**, riporta **l'Identificativo Part.129* asteriscato ed in altro ambito di caseggiati**, diverso dal compreso di case di Via Italia Civ.32. L'**Identificativo part.129 sub.2** non compare nemmeno in **Elaborato Planimetrico Catastale**. Il Titolo di proprietà lo riporta pedissequamente, ed accenna a non meglio specificato ripostiglio in Pianterreno, in realtà inesistente, perché al Piano Terra vi è solo il Vano Cucina Pranzo. Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere anche a valle del Trasferimento, ad un riordino degli Identificativi catastali, se del caso, eliminando le graffiature, vecchio retaggio oramai non più adoperato.

Tali aspetti, per come illustrati e precisati, non risultano ostativi al prosieguo dell'Iter Procedurale e dell'Attività Istruttoria puramente tecnica ed estimativa del Sottoscritto CTU, per come esposta ai *Quesiti successivi*.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO:→

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

DATI CATASTALI LOTTO (n°1 Lotto):

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

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

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

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

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 8 Volume allegati), si evince come il **Lotto Unico – ABITAZIONE su Due Livelli con Terreno Pertinenziale**, sia, in ciascuna delle sue componenti, delimitata e confinante, rispettivamente:

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

- a **Nord-Ovest e Sud-Ovest**: tramite setti murari ciechi, con l’Unità Immobiliare Part.77 Sub.1 non esecutata e di proprietà terza, facente comunque parte del Compreso di Case in Via Italia Civ.32;

- a **Sud-Est**: tramite Parete Esterna e finestra di affaccio, con la pubblica Via Italia;
- a **Nord-Est**: tramite Porta d'Ingresso, con la Corte comune del Compreso di Case in Via Italia Civ.32.

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

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

CONFINI Terreno Pertinenziale (Part.307):

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

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

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.300/2024;**
- **L'esecutato Persona fisica Sig. OMISSIS (nato a OMISSIS, e così indicato in Atto di Pignoramento e Sua Trascrizione)** cambiò COGNOME, e pertanto **nel titolo di Acquisto del Bene, e nel Titolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo**, compare ancora col pregresso **Cognome di OMISSIS (stesso Nome OMISSIS, sempre nato a OMISSIS ma con C.F. OMISSIS). TRATTASI COMUNQUE DELLA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!**

NOTE Catastali:

- Le **Visure Catastali** recano ancora il **precedente Nominativo di OMISSIS ed il pregresso Civico Catastale di Via Italia 14**, anziché l'Attuale Toponomastica di **Via Italia attuale Civ.32**;
- La **Mappa wegis**, riporta **l'Identificativo Part.129* asteriscato ed in altro ambito di caseggiati**, diverso dal compreso di case di Via Italia Civ.32. L'**Identificativo part.129 sub.2** non compare nemmeno in **Elaborato Planimetrico Catastale**. Il Titolo di proprietà lo riporta pedissequamente, ed accenna a non meglio specificato ripostiglio in Pianterreno, in realtà inesistente, perché al Piano Terra vi è solo il Vano Cucina Pranzo. Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere anche a valle del Trasferimento, ad un riordino degli Identificativi catastali, se del caso, eliminando le graffiature, vecchio retaggio oramai non più adoperato.
- La **Planimetria Catastale**, non riporta la **Veranda a struttura leggera in Alluminio anodizzato, realizzata in difformità catastale, peraltro su ballatoio di uso comune**. Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere ad una sua Rimozione/Regolarizzazione, garantendo comunque il mantenimento di rapporti di buon vicinato, in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Inquadramento territoriale LOTTO:→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente **E.I. n° 300/2024 R.G.E.**, si trova nel **Comune di San Cipriano Picentino (SA)**, precisamente alla **Frazione Pezzano-Filetta**. Detto LOTTO UNICO esecutato (**Abitazione di tipo economico in compreso di case ed orti con pertinenziale terreno non distante**) presenta un accesso pedonale, all'altezza del civico 32 di Via Italia, dal quale per mezzo di una corte comune, si raggiunge il compreso di case ed orti di ricaduta del Lotto Unico. Il tutto in zona prossima ad un'area di svago con panchine e pergolati, e vecchio abbeveratoio recuperato, adatta per passare dei momenti all'aperto compagnia, e con la vicina Cappella di San Francesco.

La **Frazione Pezzano-Filetta** dista poi circa 3 km dalla Casa Comunale in Via Domenico Amato e dal centro capoluogo comunale. Trattasi di un ambito non eccessivamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale, agricolo e commerciale, con una discreta possibilità di parcheggio pubblico libero, stanti diversi parcheggi liberi nelle aree limitrofe sugli slarghi di Via Italia. Tale porzione suburbana che precede il centro capoluogo per chi si muove da Salerno, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie Provinciali che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (**S.P. 26a da e verso San Mango Piemonte., S.P.71 e Via Salita del Bosco da e verso Campigliano e poi S.P.76 verso Pontecagnano, e soprattutto S.P.227 Via Tora di Filetta da e verso lo Svincolo autostradale San Mango di allaccio all'Autostrada E45 del Mediterraneo Aut. SA-RC**), come si evince dalle **ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici** di seguito riportati: →

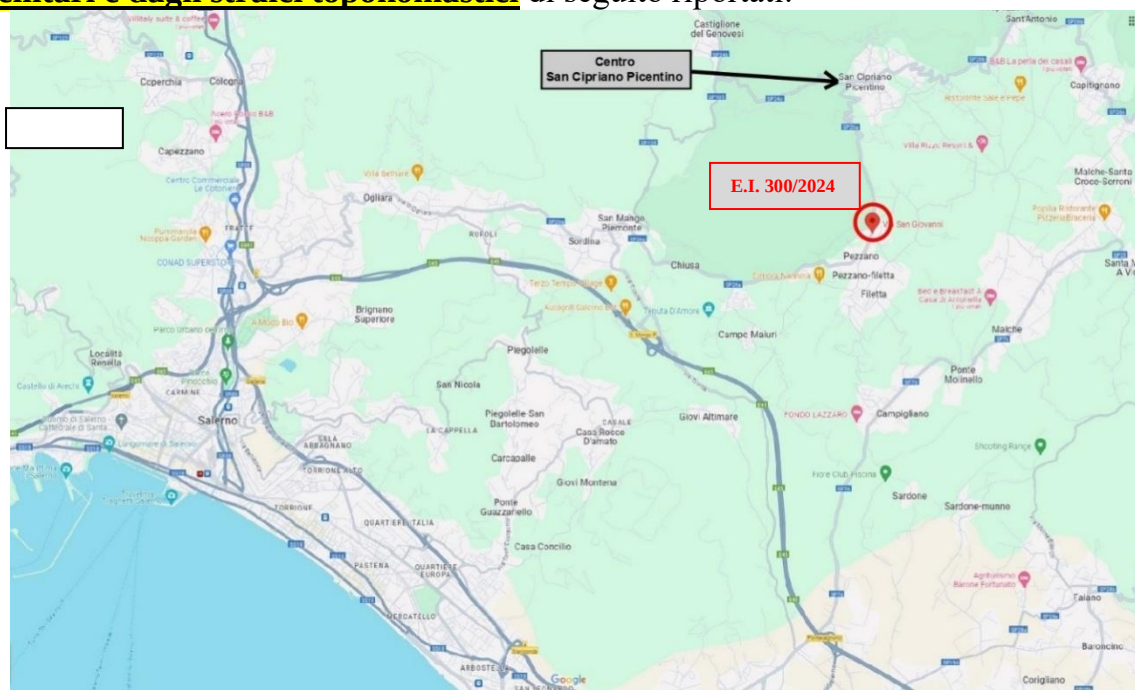
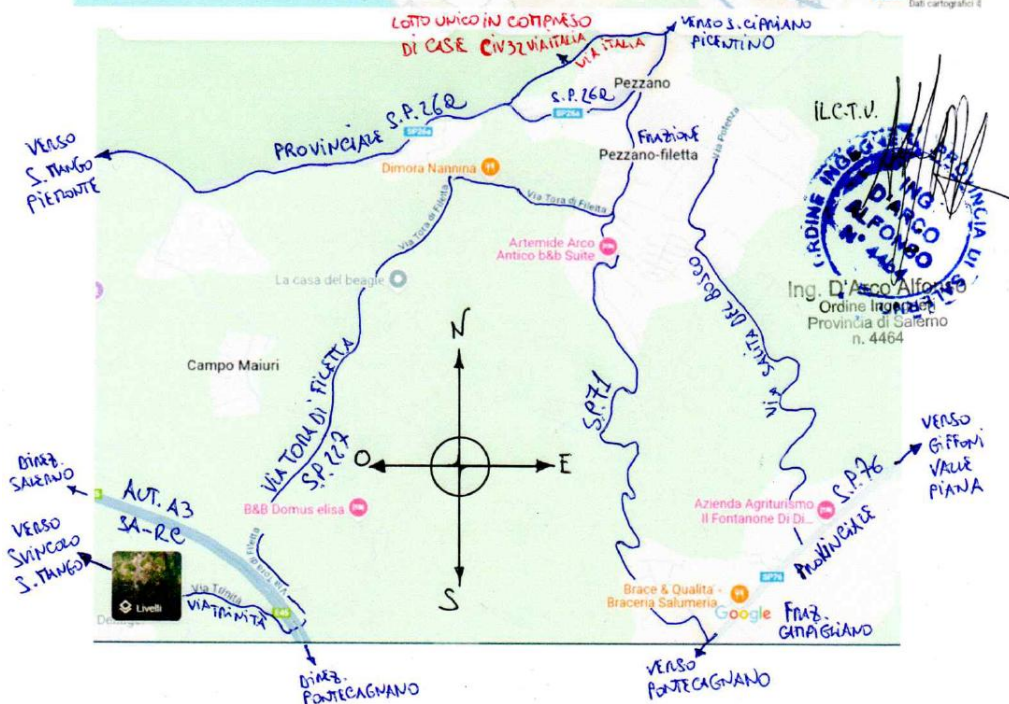
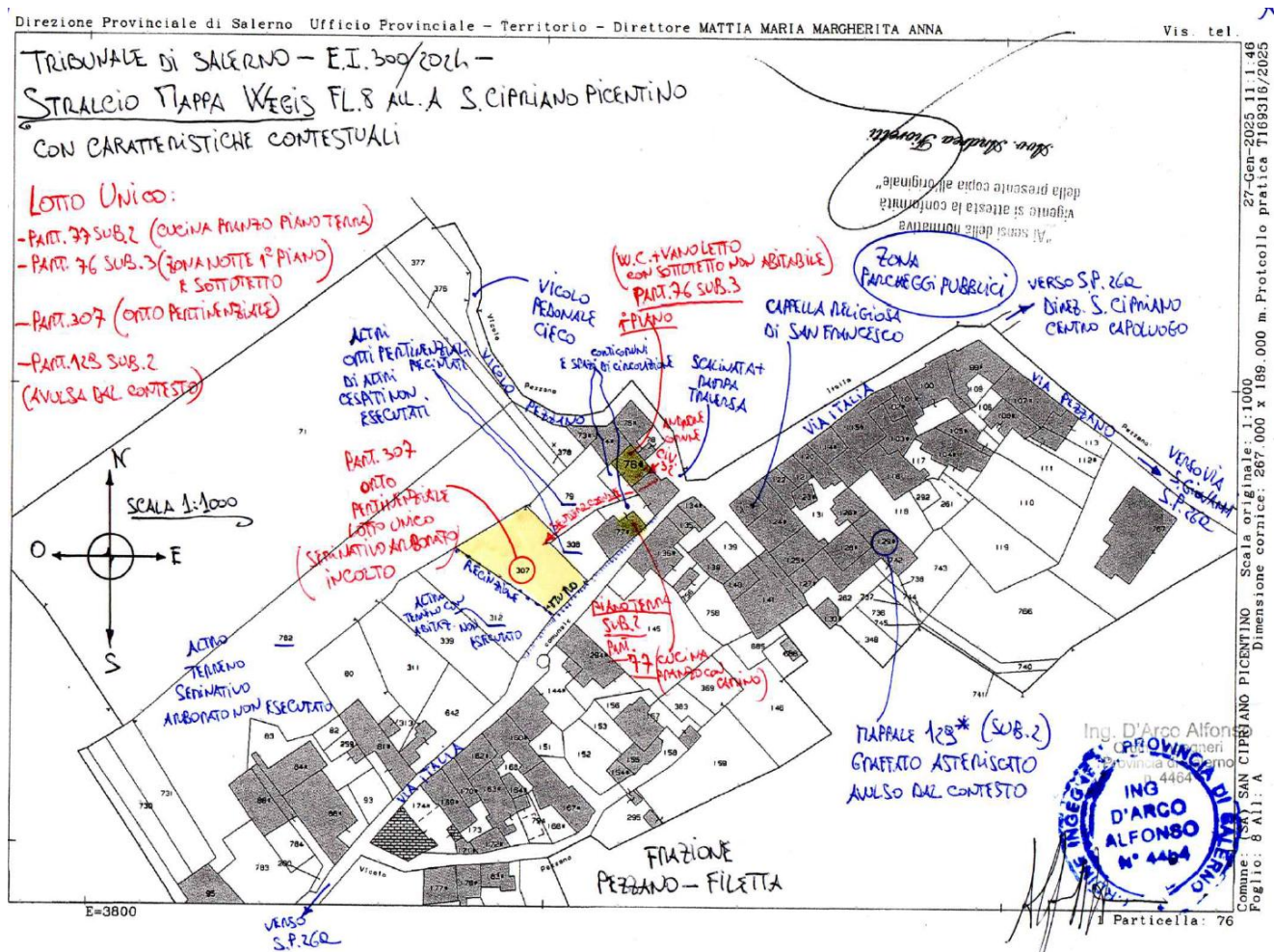


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Italia, nella frazione Pezzano-Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA) (fonte: Google Maps).



All.8c) Stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale e di dettaglio, con indicazioni su **punti di riferimento**, e **viabilità locale** per **Frazione Pezzano-Filetta**, **Via Italia Civ.32 Comune di San Cipriano Picentino** (fonte google maps). Risultano indicate le principali arterie viarie Provinciali: **S.P. 26a da e verso San Mango Piemonte.**, **S.P.71 e Via Salita del Bosco da e verso Campigliano** e poi **S.P.76 verso Pontecagnano**, e soprattutto **S.P.227 Via Tora di Filetta da e verso lo Svincolo autostradale San Mango di allaccio all'Autostrada E45 del Mediterraneo exAut. A3 SA-RC.**

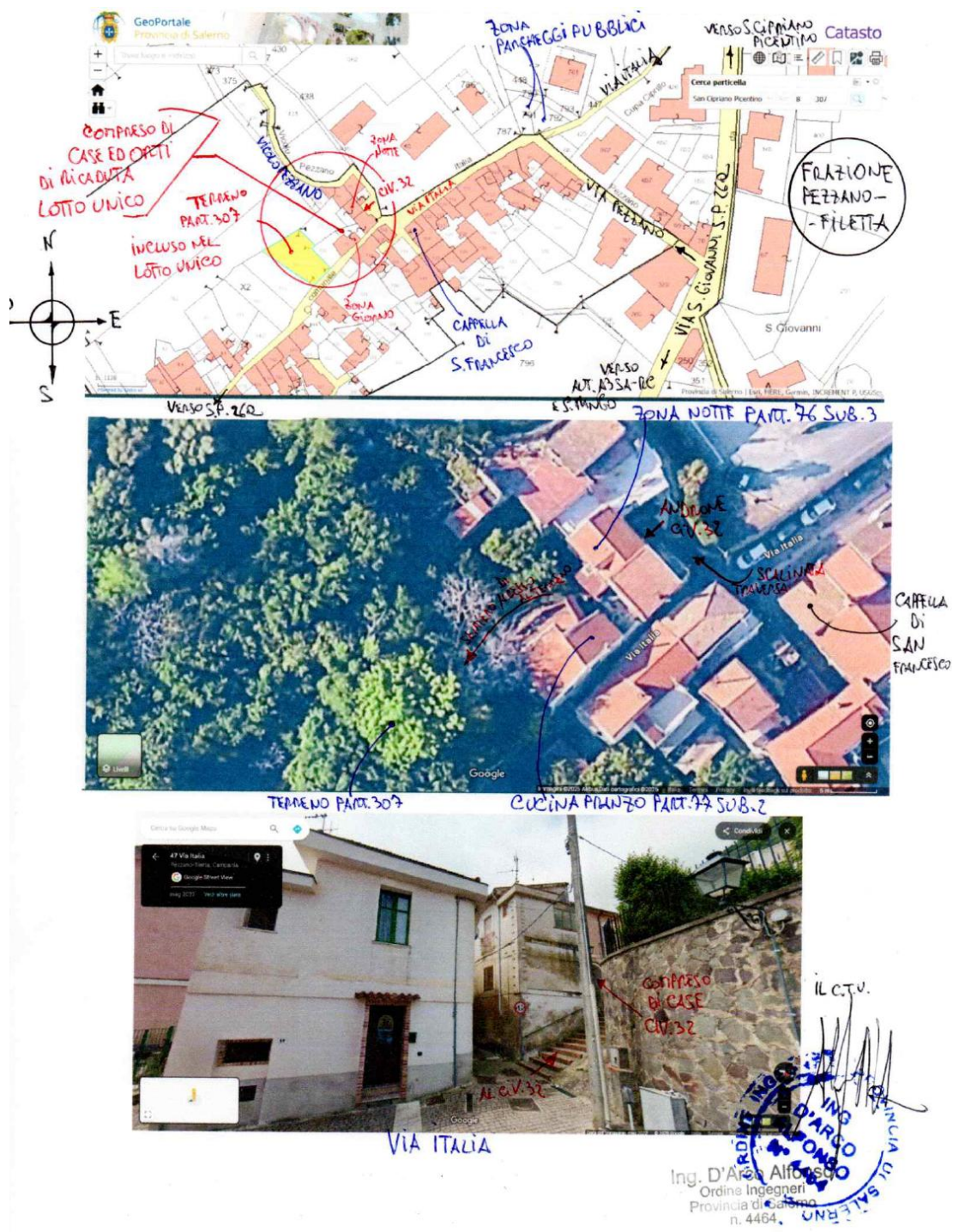


All.8e) Stralcio Mappa catastale Wegis Fl.8 (All.A) San Cipriano Picentino (scala 1:1.000 Formato A4), con indicazione, in giallo, delle Pertinenze afferenti al Lotto Unico, nell'ambito del Compreso di Case ed Orti di Via Italia attuale Civ.32 Terreno, in Frazione Pezzano-Filetta. Risultano indicate la Viabilità locale, le aree di parcheggio pubblico, la Cappella religiosa di San Francesco, ed altre caratteristiche del contesto territoriale. In particolare, il Mappale **Part.129 compare asteriscato ed altrove, ovvero in altro ambito estraneo al Civ.32 già civ.14 di Via Italia.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO



- All.8d) **Stralci Geoportale Ortofotografico e Street Views**, con indicazione **Compreso di Case ed Orti civ.32 Via Italia di ricaduta Lotto Unico**: deviando da Via San Giovanni S.P.26a, su Via Pezzano e su Via Italia, si può raggiungere il campendio pignorato (fonti Geoportale Provincia di Salerno e Google Maps);

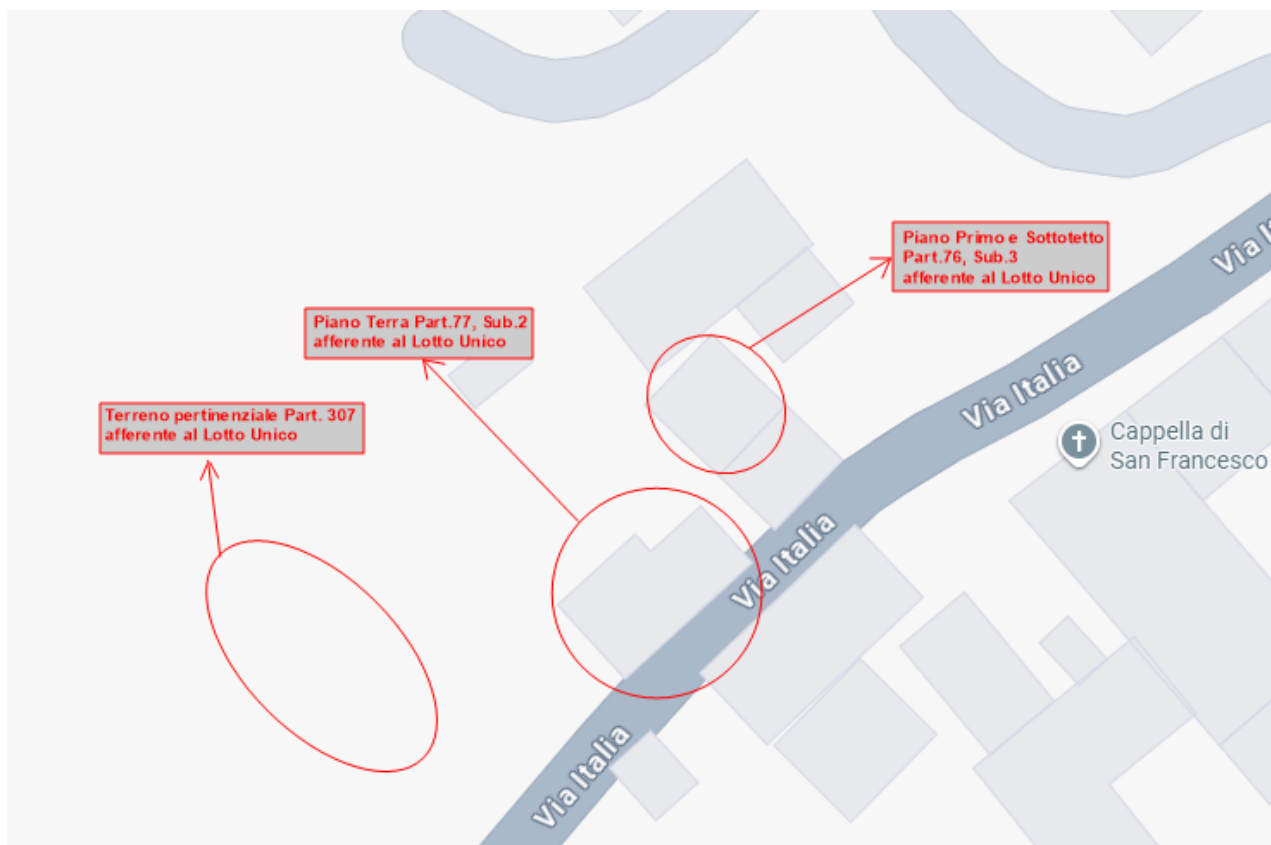


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione di **Via Italia** ove ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, **frazione Pezzano-Filetta** del Comune di San Cipriano Picentino.

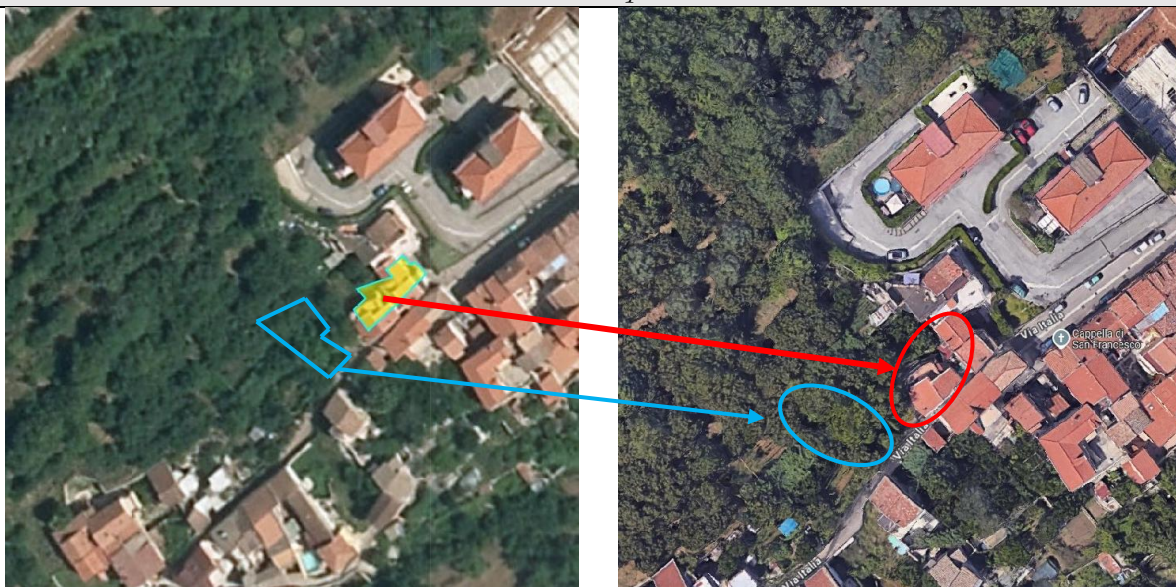


Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Part.76 di ricaduta del Sub. 3 (piano primo e sottotetto) e la Part. 77 di ricaduta del sub. 2 (Piano terra), mentre con il cerchio azzurro la Part. 307 (terreno pertinenziale), afferenti al LOTTO UNICO, in Via Italia civ. 32 di San Cipriano Picentino: si noti come il nucleo storico ante '67 sia contiguo al nuovo edificato, con buona presenza di area a standard, parcheggi e verde attrezzato (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

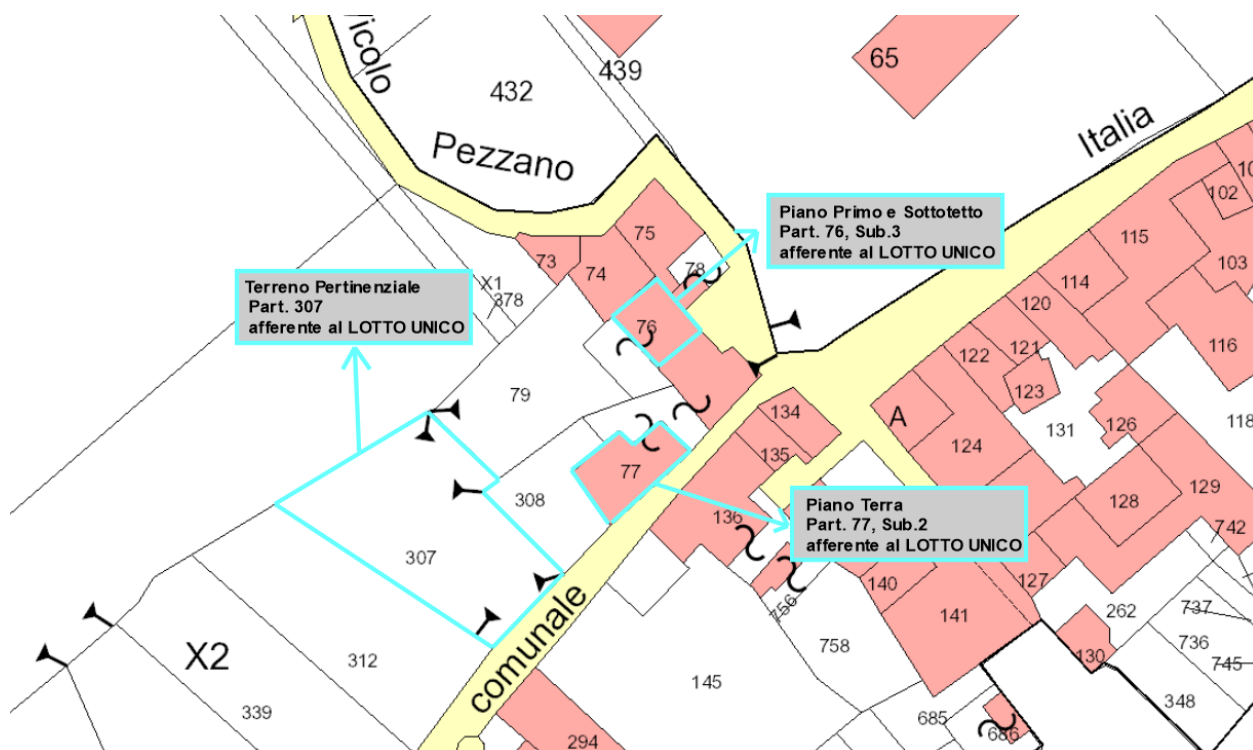


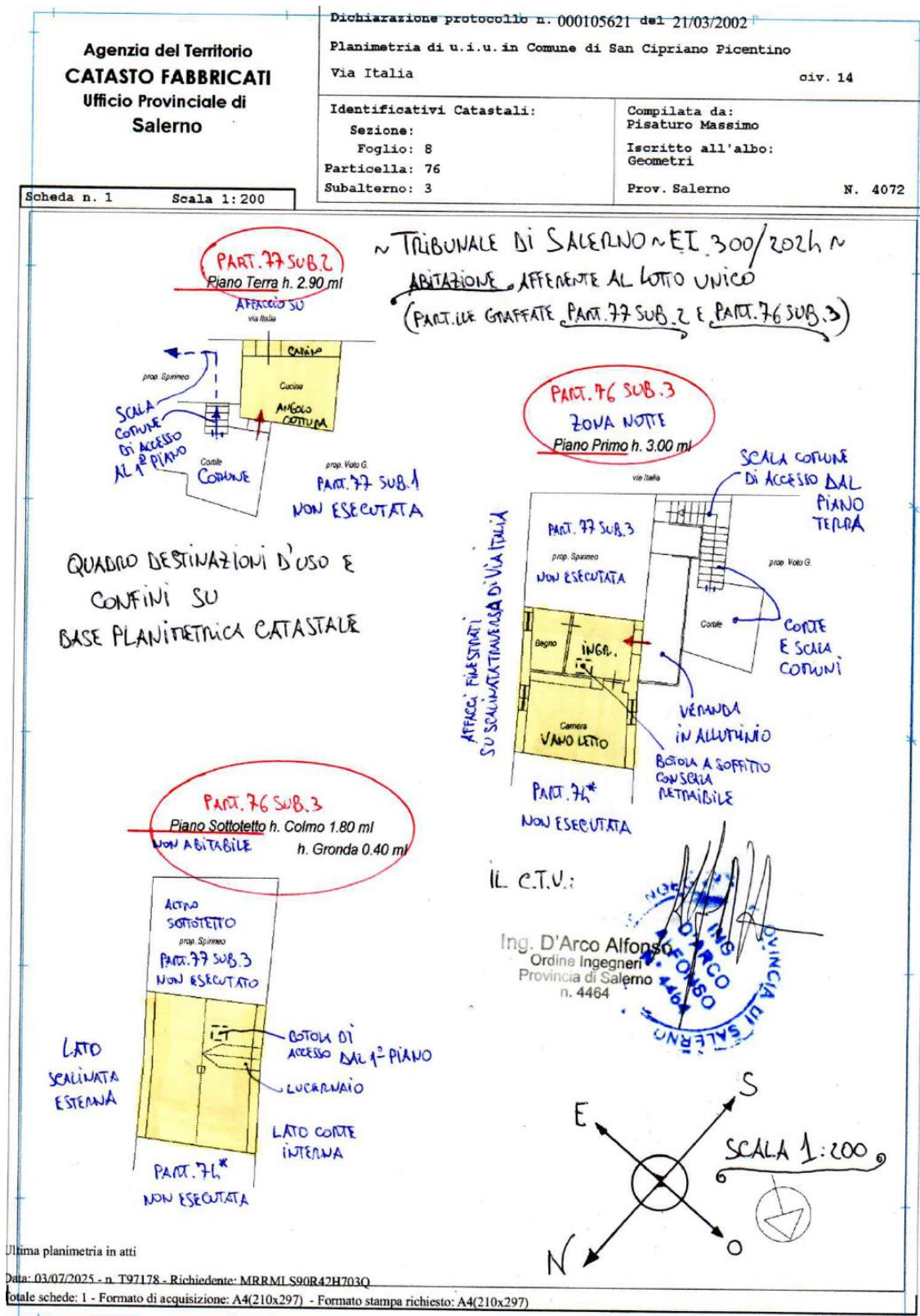
Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione della Part.77, il cui Sub. 2 è pignorato, della Part. 76, il cui Sub. 3 è pignorato, e dell'intera Part. 307 terreno pertinenziale pignorato nell'ambito della E.I. 300/2024 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): (Cfr.: Allegato 5a)



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

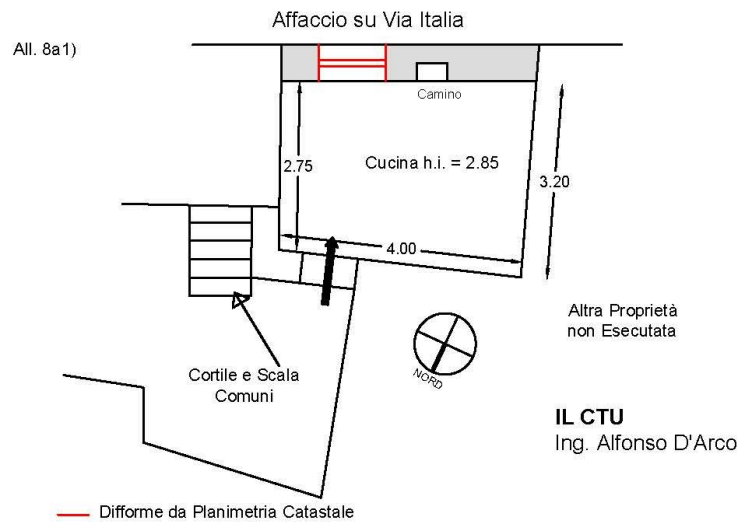


Segue planimetria catastale abitazione part. 76, Sub. 3: →



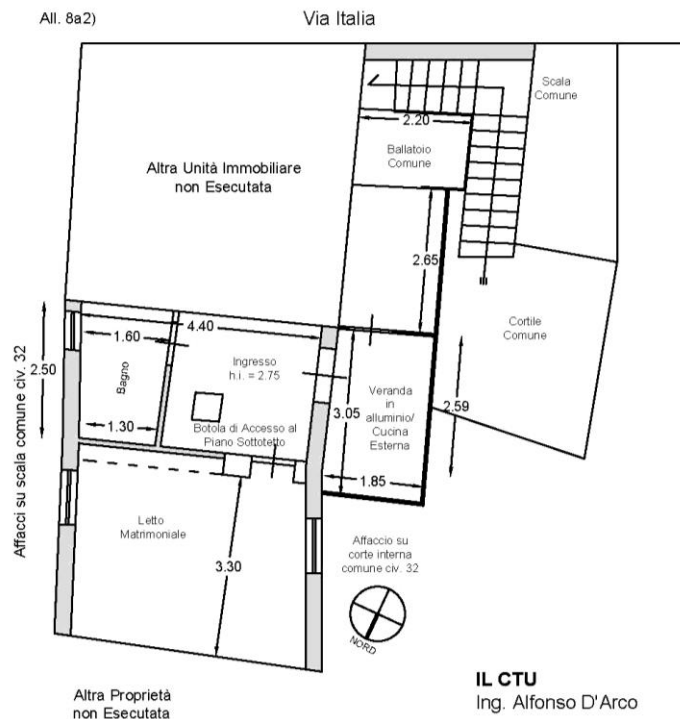
All.8g) Indicazione Confini e Destinazioni d'uso Vani Abitazione afferente al Lotto Unico, su base **Planimetria Catastale, Sub.2 Part.77 (Piano Terra), e Sub.3 Part.76 (Piano Primo e Sottotetto)**, in scala 1:200 (fonte Agenzia del Territorio): risulta evidente il carattere di complementarietà tra zona giorno (piano terra) e Zona Notte (piano primo e sottotetto).

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



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

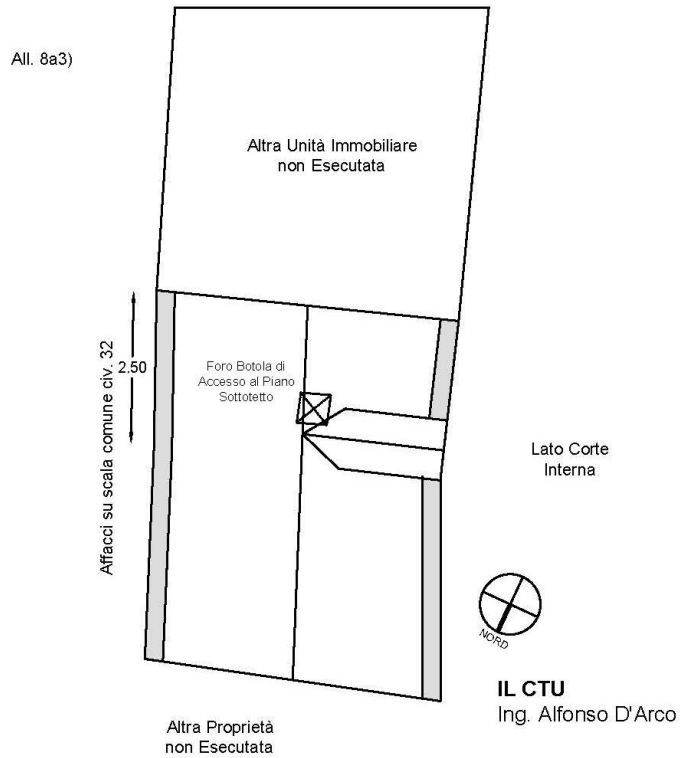
Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024
 Planimetria Digitalizzata dello STATO di FATTO del **Primo Piano**
 Porzione Appartamento **LOTTO UNICO**
 riportata al **NCEU San Cipriano Picentino al Fl. 8 part. 76 sub. 3**
 Scala 1:100



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

Si noti in particolare la **veranda in Alluminio su Ballatoio comune, non censita, né assentita.**

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



All. 8a₃) **Planimetria Digitalizzata Piano Sottotetto non abitabile** pertinenziale **LOTTO UNICO: Part.76 Sub.3**, con indicazioni quote, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso degli ambienti, confini.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue descrizione esterni e contesto territoriale: →

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

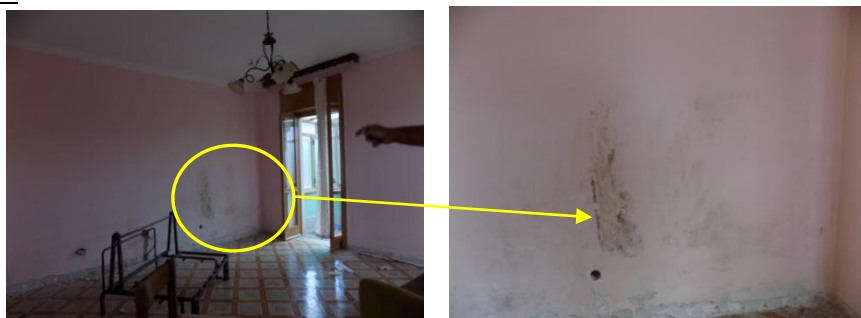
- Rilievo fotografico (Esterni) Lotto Unico





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

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



Segue Illustrazione modalità di Accesso al Terreno Pertinenziale: →

SENTIERO PEDONALE di ACCESSO al TERRENO Part.307



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



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

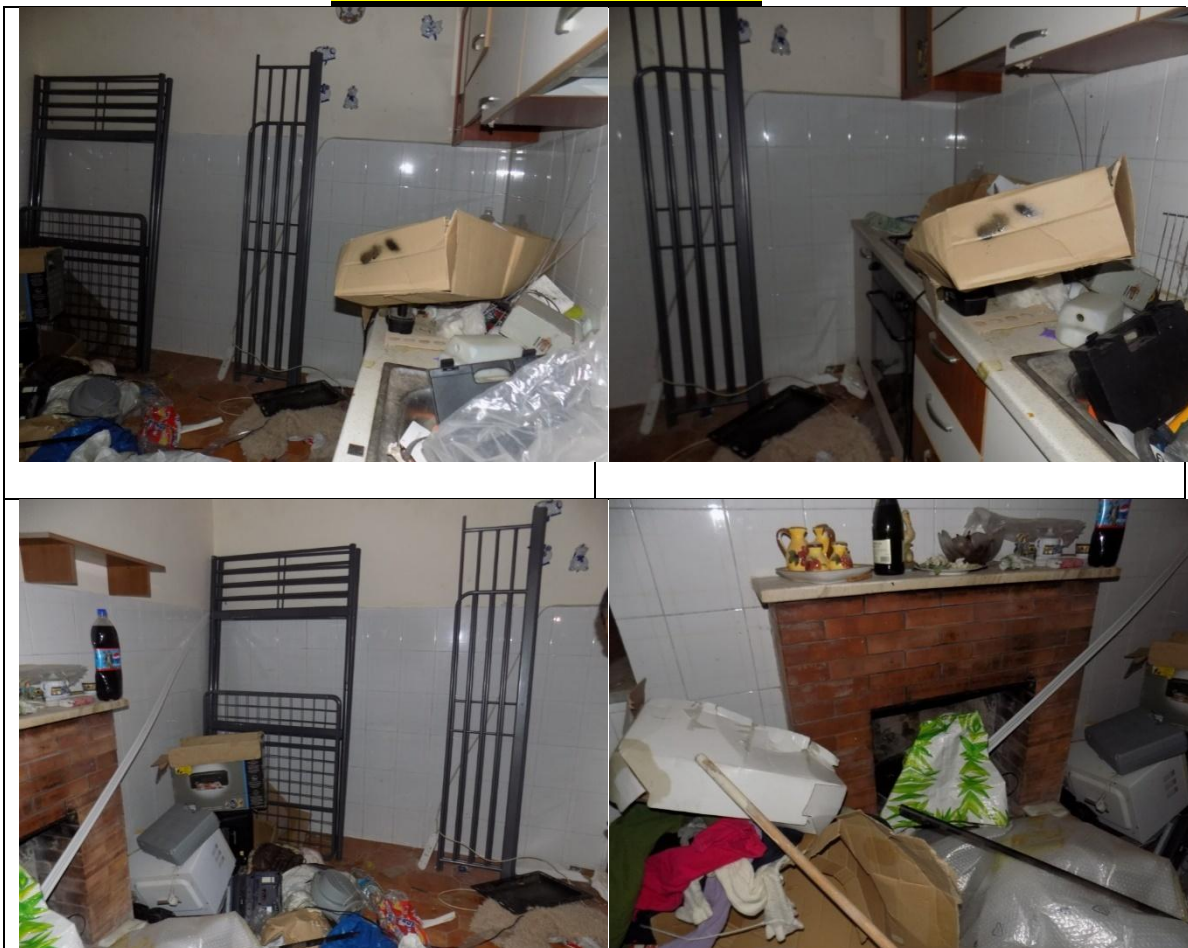
DESCRIZIONE INTERNI UNITA' ABITATIVA A PIANTERRENO (PART.77, SUB.2)

L'Unità abitativa al piano terra, zona giorno, Part.77 sub. 2, accessibile dalla pubblica Via Italia con unico cancello pedonale Civ.32, che immette in una corte di uso e transito comune. L'Abitazione a **PIANTERRRENO** si compone di un unico ambiente Cucina/Pranzo, con angolo cottura, e camino a legna, per una superficie utile interna di circa 12,05 mq.

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

Pur essendo finiture, piastrellature e soffitto dell'Ambiente giorno in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno la presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente, con necessità di rifunionalizzare e verificare l'Impiantistica disallacciata:→
Segue Rilievo fotografico interni zona giorno al piano terra (part. 77, sub.2): →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI ZONA GIORNO PIANO TERRA Part.77 SUB. 2



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



Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: Ulteriori viste in particolare dell'ambiente unico **Cucina/Pranzo** laddove risulta evidente lo stato prolungato di abbandono, con presenza di **fenomeni di umidità ed esfoliazioni** lungo le mura perimetrali non piastrellate (cerchi e frecce blu).



Si notino nelle foto soprastanti, le prese dell'impiantistica elettrica in cucina pranzo, che risultano dislacciate, senza protezione e da revisionare (cerchi rossi).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

DESCRIZIONE INTERNI UNITA' ABITATIVA PIANI PRIMO E SOTTOTETTO PART.76, SUB.3

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

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

Per quanto riguarda l'unità abitativa al piano primo, si registra all'interno presenza di taluni **aloni di umidità**, e soprattutto, **massiccia presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente**, con necessità assoluta anche di **SANIFICARE GLI AMBIENTI**, per la presenza di scarti alimentari degradati, con sviluppo di insetti, nei periodi caldi, oltreché di rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare per quanto attiene eventuali perdite idriche dal w.c..

Si precisa altresì che La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio, risultano non censiti, né assentiti, e giacciono SU BALCONATA COMUNE.

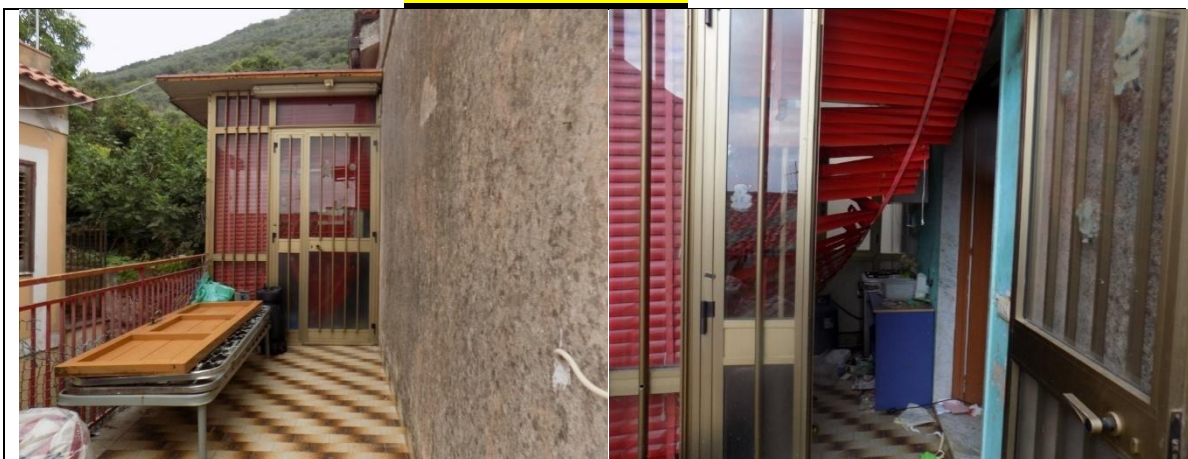
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

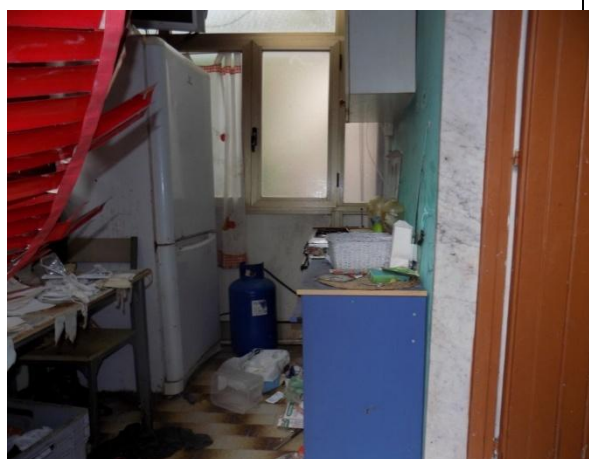
Segue Rilievo fotografico interni zona notte al piano primo (part. 76, sub.3): →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI ZONA NOTTE PIANO

PRIMO SUB. 3

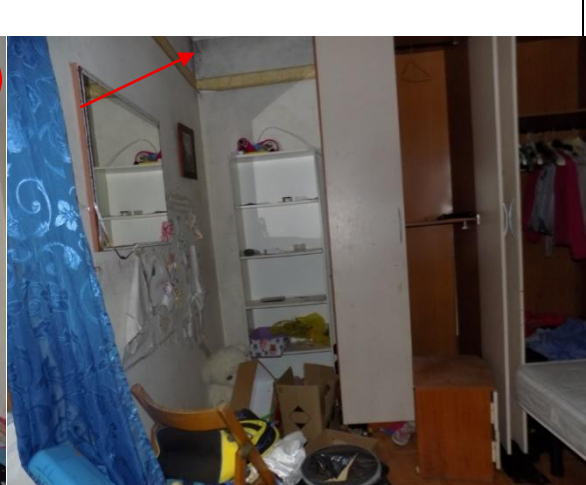


Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: viste in particolare, della **Veranda/Cucinino** laddove risulta evidente lo stato prolungato di abbandono, con presenza di materiale di risulta di vario genere. La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio,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





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





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

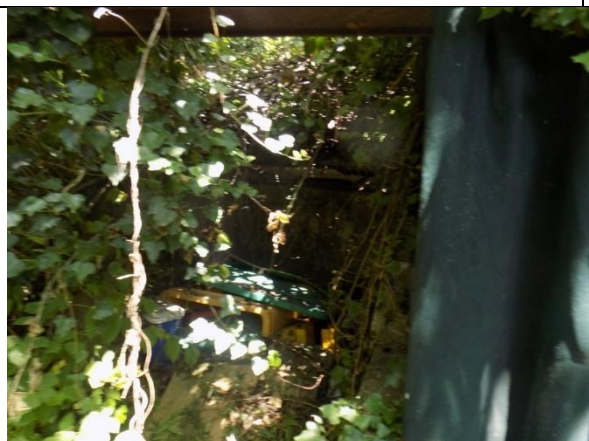
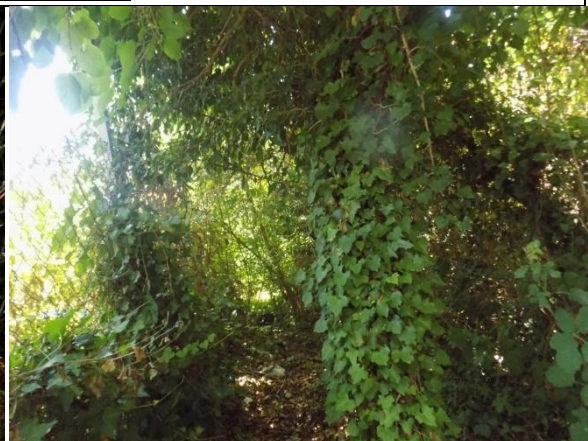
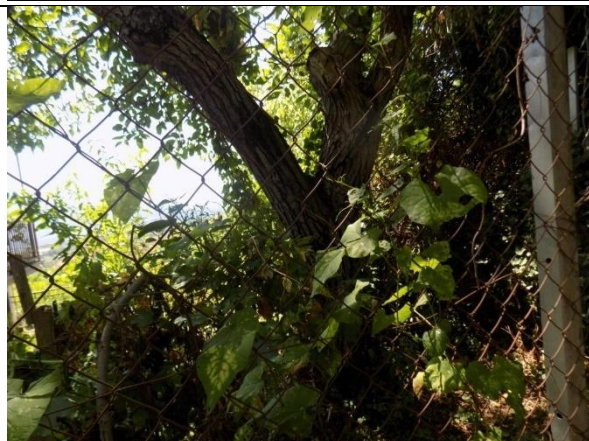


Segue **Rilievo fotografico terreno pertinenziale più distante (part. 307):** →

RILIEVO FOTOGR. TERRENO PERTINENZIALE PART. 307



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



Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico in tutte le sue componenti, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, galleria ugualmente oggetto di avvenuto deposito telematico.

Segue **Quesito 5** sui TITOLI di PROPRIETA':→

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’*

Dall'Analisi del Titolo di Proprietà reperiti dal Sottoscritto Esperto (cfr. gruppo All.ti 3), e per confronto con la **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), già agli Atti del Procedimento per **Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI**, datata 04/02/2025, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a), risulta quanto segue:

TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE

Il Lotto Unico è pervenuto **in Proprietà Piena ed Esclusiva ed in regime patrimoniale di Separazione Legale dei Beni all'Esecutato**, che all'epoca dell'Acquisto rispondeva al cognome di **OMISSIS**, in virtù del seguente **Atto di compravendita**:

- **All.3b) Titolo di proprietà principale: ATTO di Compravendita per Notaio Matteo FASANO** del **12/01/2007** rep.n°41872 racc.19883, registrato a Salerno il 12/01/2007 al n°257, e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 15/01/2007 ai num.ri **RG 2527, RP 1683**, (in cui l'Esecutato all'epoca col cognome di **OMISSIS** – all'epoca in regime patrimoniale di separazione legale dei beni – **compra i cespiti di cui al Lotto Unico Abitaz. Part.76 sub.3, 77 sub.2 e 129 sub.2 con Terreno Part.307** in Fraz. Pezzano Filetta di S. Cipriano Picentino, dai Comproprietari per quote 1/3 ciascuno Sig.ri **OMISSIS**).

Si è già precisato che:

- **L'esecutato Persona fisica Sig. OMISSIS** (nato a **OMISSIS**, e così indicato in **Atto di Pignoramento e Sua Trascrizione**) **cambiò COGNOME**, e pertanto **nel titolo di Acquisto del Bene, e nel Titolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo**, compare ancora col pregresso **Cognome di OMISSIS** (stesso Nome **OMISSIS**, sempre nato a **OMISSIS** ma con C.F. **OMISSIS**). **TRATTASI COMUNQUE DELLA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!**,
- Le **Visure Catastali** recano ancora il **precedente Nominativo di OMISSIS**, ed il **pregresso Civico Catastale di Via Italia 14** indicato anche nell'**Atto Fasano 2007 sopra illustrato**, anziché l'Attuale Toponomastica di **Via Italia attuale Civ.32**, e l'Attuale

Cognome OMISSIS. Stanti tuttavia i chiari ed inequivocabili riscontri anagrafici e toponomastici, e le precisazioni fatte, non dovrebbero risultare difficoltà nelle future eventuali Volturazioni Catastali, in caso di Aggiudicazione a Nuovo Proprietario Acquirente,

- La **Mappa wegis**, riporta **l'Identificativo Part.129* asteriscato ed in altro ambito di caseggiati,** diverso dal compreso di case di Via Italia Civ.32. L' **Identificativo part.129 sub.2** non compare nemmeno in **Elaborato Planimetrico Catastale.** Il **Titolo di proprietà Atto Fasano 2007 lo riporta pedissequamente, ed accenna a non meglio specificato ripostiglio in Pianterreno, in realtà inesistente, perché al Piano Terra vi è solo il Vano Cucina Pranzo.** Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere anche a valle del Trasferimento, ad un riordino degli Identificativi catastali, se del caso, eliminando le graffature, vecchio retaggio oramai non più adoperato.

Con riferimento alla **continuità delle Provenienze antecedenti,** i germani **OMISSIS** avevano ricevuto le QUOTE personali 1/3 ciascuno dei Beni poi venduti con Atto Fasano a **OMISSIS**, in virtù della **Successione in morte del Padre OMISSIS,** apertasi il 27/03/2006, con **Successione registrata il 16/10/2006, al rep.65/Vol.1334, e Trascritta il 12/12/2007 con R.P.38213 ed R.G.60329.** **L'Accettazione tacita dell'Eredità di OMISSIS, è stata di recente perfezionata con trascrizione del 04/02/2025 R.G. 4750 R.P.3864.**

L' **Atto più che ultraventennale,** citato solo in Certificazione Notarile sostitutiva Calderini, consiste della **Donazione ante '67, da OMISSIS a OMISSIS, rogata dal Notaio Gaetano Amato il 09/07/1961, rep.6441 e regolarmente trascritta il 01/06/1961 con R.G.15093, e R.P.13391.** L'Oggetto della Nuda Proprietà donata nel 1961 con Riserva d'Usufrutto Vitalizio, e le lievissime discrasie in Certificaz. Sostitutiva di meri refusi tra le date del Rogito e della Trascrizione (si noti: **giugno-luglio 1961**), **NON POSSONO NELLA MANIERA PIU' ASSOLUTA** inficiare una continuità trascrittiva ultraventennale già soddisfacente, in parte peraltro recepita anche in visure storiche catastali, ed al pensiero che **la Sig.ra OMISSIS nacque nell'800,** il 01/11 opp. Il 01/01/1985, e presumendo la Sua Non Immortalità, **era verosimilmente già deceduta al momento dell'apertura della Successione di OMISSIS nel marzo 2006, con quindi la Piena Proprietà e non più la sola Nuda Proprietà dei Beni nell'Attivo della Successione.**

Se il Ruolo Esecutivo si "paralizzasse", per futili motivi, anche nell'ambito di questa E.I.300/2024 (*con ingiustificate stagnazioni da "albero genealogico di fine '800 primi del '900, tipo la ristagnante E.I.299/2021 per intenderci e per confronto che si può fare in archivio di Cancelleria*), quando invece sussistono preponderanti ed ovvi motivi, **ANCHE DI INTERESSE GENERALE,** per adire al concreto Prosieguo Procedurale soprattutto di questa E.I.300/2024 (*ma anche nell'altra E.I.299/2021*), allora occorrerà "invocare lo spirito" non della **OMISSIS** (acché resusciti e ci chiarisca il triste giorno che si spense – e semmai anche la data precisa del 1885 in cui nacque), ma molto più concretamente ed una volta per tutte lo Spirito (questo sì **vivo e vegeto**) di un futuro Presidente di Ruolo Esecutivo-Fallimentare, con il giusto Piglio e Sapienza di prendersi il Carico pregresso sulle spalle e smaltirlo con la Giusta Determinazione, Efficacia, Concretezza e

Velocità (e sì che c'era, esisteva ed operava bene anche un precedente G.E. siffatto quand'ero più giovane, ma oramai sono solo ricordi di giovinezza....).

Tornando tristemente all'E.I.300/2024 ed al Contesto che Ci occupa, per ulteriori dettagli inerenti gli aspetti di titolarità e provenienza del cespite esecutato, si rimanda alla consultazione diretta dell'Atto notarile Fasano 2007 ed alla Certificazione Notarile per Notaio Calderini in Gruppo All.ti 3.

Quesito 6: *'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'*

Si evidenzia come **Il Lotto Unico EI 300/2024 sia aggredito per l'intera Proprietà.**

Il **regime patrimoniale di separazione dei Beni dell'Esecutato** è indicato sia in *Atto Fasano 2007* dal Notaio Rogante Fasano al momento dell'Acquisto del Lotto, sia dal *Notaio Certificatore Calderini* in Certificazione Notarile Sostitutiva, e sia recepito in Visure Catastali dei cespiti afferenti il Lotto Unico. Pertanto **la Proprietà è piena ed esclusiva, il Pignoramento aggredisce l'interesse dei cespiti, e non sussistono problematiche divisionali,** nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale.

Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'*

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, All'esito dell'**Accesso Congiunto Custode CTU in data 25/07/2025**, tenutosi presso la Residenza dell'Esecutato, in **Via Raffaele Schiavone 8 Zona Orientale Salerno, il Preg.mo Custode Dott. Comm. De Stefano ha acquisito le chiavi dell'Immobile Esecutato** (come da Verbale 25/07/2025 redatto dalla Custodia stessa, alla presenza dell'Esecutato Sig. **OMISSIS**, ed anche da Me CTU Sottoscritto).

Inoltre il **Lotto Unico** risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, ed è da considerarsi libero ai fini della presente E.I.300/2024.

Quanto agli **aspetti di asservimento di fatto**, si è già ampiamente e ripetutamente evidenziato come:

- Il **Contesto promiscuo del Compreso di Case civ.32 di Via Italia, sia provvisto di Androne, Corti, Scale, Ballatoi, Sentieri e Spazi comuni**, peraltro privi di identificativi, sui quali si intende normalmente esteso il Pignoramento, come peraltro esplicitamente specificato nella Sezione "D" della Nota di Trascrizione del Pignoramento stesso.

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.'*

Si è già osservato che **i cespiti afferenti al Lotto Unico non risultano al momento produttivi di reddito, mancando le condizioni di fruibilità di fatto**, per le **necessità di dover sgomberare i cospicui quantitativi di materiali di risulta, sanificare gli ambienti, revisionare l'impiantistica idrica ed elettrica dislacciata, oltre che ripulire la intricata vegetazione selvatica sul terreno**, interventi, tutti questi, ampiamente illustrati in precedenza ed anche evidenziati negli altri elaborati fotografici.

Pertanto **non è possibile ipotizzare, per il Lotto Unico, un canone di locazione che sia effettivamente congruo e meritato**, in quanto mancano le caratteristiche di immediata fruibilità, ed occorre porre in essere, a valle della Vendita Giudiziaria, detti Interventi, a carico dell'Acquirente/Aggiudicatario Finale.

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, **il cespite pignorato risulta privo di contratti di locazione opponibili all'Acquirente.**

l'analisi di ulteriori aspetti di possesso materiale, anche in itinere di Procedura, come pure la eventuale pattuizione di Indennità di Occupazione, nella fattispecie, puramente simbolica, verso un Locatario Transitòrio che abbia pure interesse all'Acquisto e si faccia carico sponte Sua degli Interventi di rifunzionalizzazione sopra delineati, costituisce prerogativa della *Preg.ma Custodia Giudiziale Dott. De Stefano.*

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’*

Si è già ripetutamente precisato che:

- **L’esecutato Persona fisica Sig. OMISSIS** (nato a OMISSIS, e così indicato in Atto di Pignoramento e Sua Trascrizione) cambiò COGNOME, e pertanto nel titolo di Acquisto del Bene, e nel Titolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo, compare ancora col pregresso Cognome di OMISSIS (stesso Nome OMISSIS, sempre nato a OMISSIS ma con C.F. OMISSIS). **TRATTASI DUNQUE DELLA STESSA PERSONA FISICA SENZ’ALCUN DUBBIO.**

Si è altresì specificato al precedente **Quesito 5 (cfr.)** come Il **regime patrimoniale di coniugato in separazione dei Beni dell’Esecutato all’epoca OMISSIS** sia chiaramente è indicato sia in **Atto per Notaio Fasano 2007** dal Notaio Rogante Fasano al momento dell’Acquisto del Lotto, sia ribadito dal Notaio Certificatore Calderini in Certificazione Notarile Sostitutiva, e sia recepito in Visure Catastali dei cespiti afferenti il Lotto Unico (intestate ancora a OMISSIS). Pertanto **la Proprietà è piena ed esclusiva, il Pignoramento aggredisce l’interesse dei cespiti, e non sussistono problematiche divisionali, nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale**, attuale di OMISSIS, se ancora coniugato in Separazione dei Beni, o di stato libero.

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

Come accertato in date accessi CTU 16-28/07/2025 (cfr. Verbali Accesso in Gruppo All.ti 4), il **Contesto promiscuo, condiviso di Via Italia Civ.32 (già Civ.14)**, risulta **privo di Organismo Condominiale, con Condominio non formalmente costituito**, e parti comuni di ingresso/egresso e passaggio, quali Androne, Corti, Scale, Ballatoi, Sentieri e Spazi comuni gestite secondo rapporti di buon vicinato

Si è a tal proposito, già ampiamente e ripetutamente evidenziato come:→

- L’Impiantistica di Scarico idrico del w.c. al Piano Primo, vada **revisionata a carico dell’Acquirente, al fine di non indurre perdite e degradi della Muratura di confine comune ad altra Unità Immobiliare non eseguita;**
- La **Veranda in Alluminio al Piano Primo giace su Ballatoio Comune anche ad altra Unità Immobiliare non eseguita, e pertanto il suo eventuale ri-Allestimento, la sua tenuta manutentiva e/o la sua eventuale Rimozione, il tutto a carico dell’Acquirente, andranno poste in essere nel rispetto delle regole di Buon Vicinato.**

Segue **Quesito 11** su Formalità pregiudizievoli:→

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. in data **08/08/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince quanto segue:→

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI:

Sul Lotto Unico gravano all’attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (**pignoramento di incardinamento dell’Esecuzione, ed Ipoteca Volontaria alla base del Titolo Esecutivo**), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **presente E.I. 300/2024**). Pignoramento del **13/12/2024**, trascritto il **20/01/2025** ai num.ri **R.G. 2304 R.P. 1881**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da **OMISSIS**), e contro **OMISSIS** (Debitore Esecutato, già **OMISSIS**), sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l’Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffati Part.IIe 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Pignoramento eseguito per la somma di circa **111.915,61€**, oltre interessi e spese successive.
- **All.ti 6c₁₋₂) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e Contratto di Mutuo** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ed alla base del Titolo Esecutivo). **Ipoteca Volontaria del 12/01/2007 rep.41873 racc.19884, registrata a Salerno il 18/01/2007**, ed iscritta il 15/01/2007 ai num.ri **R.G. 2532 R.P. 563**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario originario, cedente il

credito all'attuale Procedente **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (precedente cognome e codice fiscale di **OMISSIS**) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffiati Part.IIe 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Ipoteca iscritta per la somma di **97.000€**, oltre interessi e spese successive.

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 300/2024**:→

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 i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 300/2024*, sono pari a **(1 Pignoramento ed 1 Ipoteca Volontaria)**:→

Costi delle relative cancellazioni: = (294) + (35) = **€ 329,00.**

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

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

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’*

Dall’accesso effettuato in data **03/07/2025** presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5-DATI CATASTALI** (Estratto del foglio di mappa Wegis, Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a)Mappa catastale Wegis Fl.8 (All.A) San Cipriano Picentino** (scala 1:1.000 Formato A4), con indicazione del **Compreso di Case e Terreni**, di ubicazione Lotto Unico;
- ✓ **All.5b)Visura storica Terreno Pertinenziale LOTTO: N.C.T. San Cipriano Picentino Fl.8 Part. 307** (Seminativo Arborato di 315mq.);
- ✓ **All.ti 5c-5d)Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico Scala 1:200 intero Compreso di Case attuale civ.32 di Via Italia** di ubicazione Lotto Unico Part.77 sub.2 a Pianterreno, e Part.76 Sub.3 a 1° Piano e Sottotetto;
- ✓ **All.ti 5e-5f)Visura storica e Planimetria Catastale LOTTO UNICO: Abitazione con pregressa toponomastica catastale Via Italia 14 - N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 Mappali graffiati Part.11e 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2.**

Dagli accessi effettuati in data **08/08/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sull’immobile esecutato**. Tale documentazione è riportata in **AllegatiN. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCO FORMALITA’ PER SOGGETTO:

- + **All.6a)Elenco formalità per Soggetto** (Debitore Esecutato con l’attuale cognome di **OMISSIS**), aggiornato al **08/08/2025**;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I. 300/2024). Pignoramento del **13/12/2024**, trascritto il **20/01/2025** ai num.ri **R.G. 2304 R.P. 1881**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da **OMISSIS**), e contro **OMISSIS** (Debitore Esecutato, già **OMISSIS**), sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffati Part.IIe 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Pignoramento eseguito per la somma di circa **111.915,61€**, oltre interessi e spese successive.
- **All.ti 6c₁₋₂) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e Contratto di Mutuo** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ed alla base del Titolo Esecutivo). **Ipoteca Volontaria del 12/01/2007 rep.41873 racc.19884, registrata a Salerno il 18/01/2007**, ed iscritta il 15/01/2007 ai num.ri **R.G. 2532 R.P. 563**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (precedente cognome e codice fiscale di **OMISSIS**) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffati Part.IIe 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Ipoteca iscritta per la somma di **97.000€**, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano discrasie rilevanti**, al di là di quanto già precisato ai quesiti iniziali circa le **lievi difformità planimetriche catastali rispetto alla veranda esistente**, il **mancato aggiornamento delle Visure Catastali su OMISSIS** (permanendo in Visure Catastali ancora il pregresso Cognome **OMISSIS**), l'**Estraneità al Contesto di Via Italia del Mappale graffato Part.129**, la **Toponomastica Catastale ex Civ.14 attuale Civ.32 non aggiornata in Catasto**, il **piccolo ripostiglio aggiuntivo alla cucina a pianterreno, novellato in Atto Fasano 2007 ma inesistente nella realtà e nemmeno indicato in Planimetria catastale**, qualche discrasia da mero **refuso su Datazioni precise di Nascita di OMISSIS e Atto Ultraventennale per Notaio Amato 1961**.

Trattasi in ogni caso di aspetti per null'affatto inficianti e non dirimenti sul prosieguo o meno dell'iter esecutivo.

Segue **Quesito 13 su Aspetti Urbanistico-Edilizi**:→

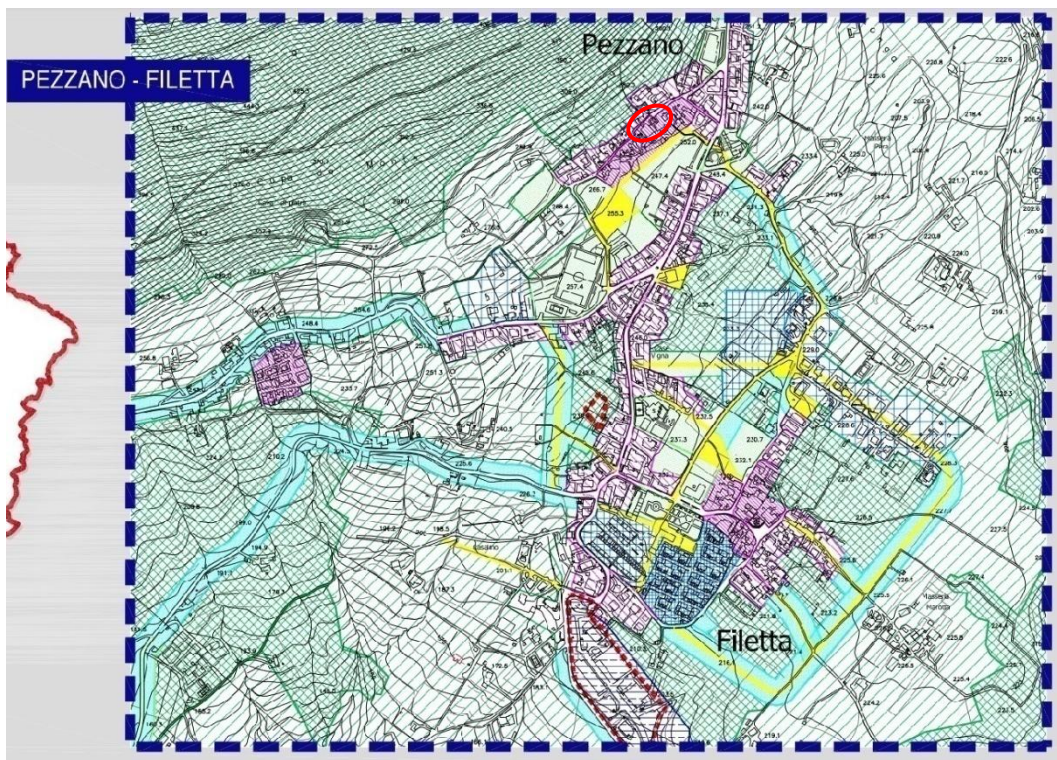
Quesito 13: :*‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

In tema di **Urbanistica**, dall’analisi comparata del Titolo di Provenienza, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso il *Sito dell’UTC del Comune di San Cipriano Picentino*, anche all’esito dei riferimenti che emergono dal:

- ✓ **All.9)Certificato di Destinazione Urbanistica** originario del **Terreno Part.307** (Afferente al Lotto Unico), prot.068 del 24/10/2006,

il Terreno Pertinenziale Part.307 afferente al Lotto Unico ricade in Zona Urbanistica Omogenea tipo B1 (residenziale da ristrutturare), dell’attiguo **Compreso di Case di Via Italia**, come da **prescrizioni del PRG 1987**.

Relativamente poi agli **aspetti urbanistici più recenti**, il **Terreno pertinenziale Part.307** non distante dall’Abitazione di tipo economico in compreso di Case ed Orti Part.ille 76 e 77 civ.32 di Via Italia, Frazione Pezzano Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA), di cui al **LOTTO UNICO**, è contiguo, ad una più vasta **Zona Urbanistica omogenea suburbana, in frazione Filetta, classificata come “B2 – Residenziale di Completamento”**, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti all’attualità del Comune di San Cipriano Picentino (**P.U.C. di San Cipriano Picentino**), e come meglio visualizzato nei seguenti grafici esplicativi:→



*Stralcio P.U.C. di San Cipriano Picentino (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta dell'orto pertinenziale e dell'intero compreso di Case cui afferisce il **LOTTO UNICO**, definita **"Zona B2 – Residenziale di Completamento"** peraltro contigua con ambiti in **"Zona B1 – Residenziale di ristrutturazione già in parte attuata con Piano di Recupero"** (Cfr. P.U.C. di San Cipriano Picentino).*

LEGENDA	
	Limite territorio comunale
	Zona A : Residenziale di conservazione del volume
	Zona B1 : Residenziale di ristrutturazione
	Zona B2 : Residenziale di completamento
	Zona C1 : Residenziale edificata parzialmente e di sviluppo
	Zona C2 : Residenziale ineditata di sviluppo intensiva P.E.E.P
	Zona C3 : Residenziale ineditata di sviluppo estensiva
	Zona D1 : Industriale artigianale commerciale attuale
	Zona D2 : Industriale artigianale commerciale di progetto
	Zona E1 : Agricola comune
	Zona E2 : Agricola speciale
	Zona E3 : Agricola a tutela
	Zona F : Di uso pubblico per attrezzature di interesse comunale (istruzione, servizi vari e sport)
	Zona soggetta a vincolo speciale
	Strade e aree di progetto o da migliorare
	Progetto di Variante inerente le zone omogenee produttive " D1 - D2 " approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 91 del 06/06/11

Con riferimento agli Aspetti Edilizi, il Compreso di Case Part.lle 76-77 di Epoca vetusta, in Via Italia ex Civ.14 attuale Civ.32, che peraltro già esisteva negli Scritti di Rogito del Notaio Amato del lontano 1961 (*cfr. Quesito 5 precedente*), ed entro cui ricadono le Unità Immobiliari afferenti al Lotto Unico, ebbene **detto compreso di Case** risale ad **Epoca sicuramente antecedente il 01 Settembre 1967, e pertanto non suscettibile di alcun Titolo Edilizio ab origine.**

Fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (*Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di San Cipriano Picentino*), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 300/2024*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, a partire dal valore di mercato, ha ovviamente temperato prudenzialmente **opportune detrazioni** con:

- **Abbattimenti percentuali complessivi del 40%**, per temperare innegabili fattori minusvalenti di: Riordino Catastale di Volture e Particellare, ovvie Necessità di Pulizia Sanificazione, Sqombero Materiali di Risulta interni agli ambienti, Taglio Vegetazione premente lato Sud Terreno su Muro Prospiciente la Via Italia, e miglioramento percorribilità interno-Terreno Part.307, Revisione Impiantistica elettrica ed Idrica tesa anche al Risanamento eventuali perdite Idriche da w.c. 1° Piano, oltreché Rimozione/Regolarizzazione Veranda non censita e non assentita.

I dettagli dei calcoli estimativi trovano comunque più ampio spazio al successivo **Quesito 14 di stima.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 14 su STIMA 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 del Lotto Unico** (Abitazione unifamiliare di tipo economico su due livelli con Sottotetto non abitabile, e Terreno pertinenziale, il tutto in contesto promiscuo civ. 32 di Via Italia Frazione Pezzano-Filetta di San Cipriano Picentino, con materiali di risulta da smaltire, Impiantistica da revisionare, Vegetazione selvatica da sfoltire, veranda non censita da risolvere, oltreché tracce di umidità interne da riprendere, etc.):

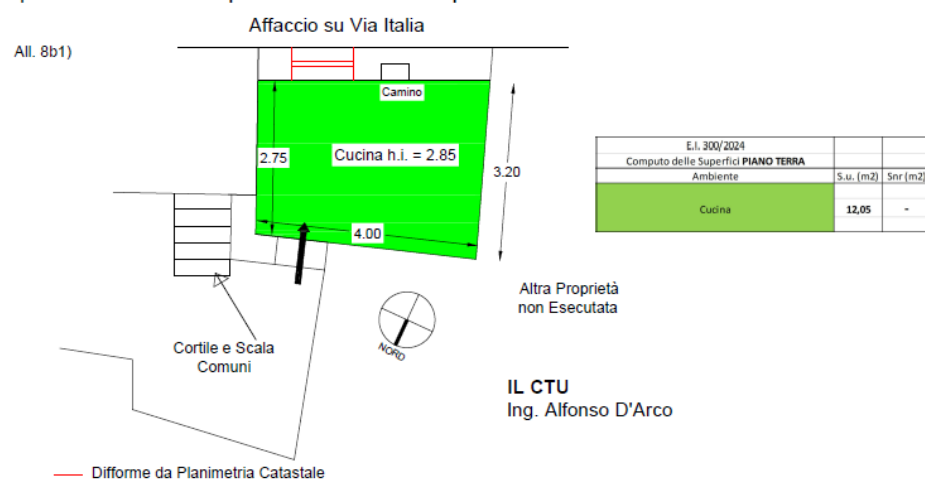
- esaminato attentamente il contesto territoriale di ricaduta e lo stato effettivo dei luoghi che rivela le criticità illustrate e di sopra riepilogate,
- valutate la **consistenze superficiali del cespite**, ed omogeneizzate le pertinenze a Balcone, Sottotetto e Terreno con le più opportune aliquote, (cfr. **Grafici seguenti**):→

Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024

Computo Superfici del **Piano Terra**

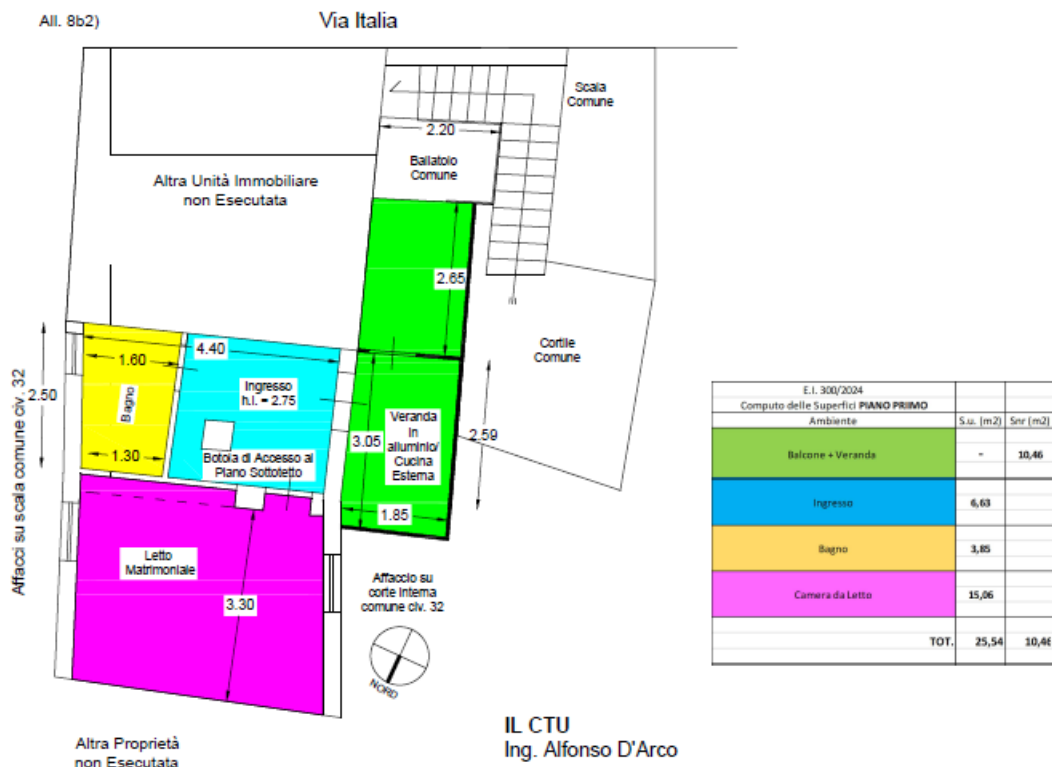
Cucina - Vano Giorni Porzione Appartamento LOTTO UNICO

riportata al NCEU San Cipriano Picentino al Fl. 8 part. 77 sub. 2



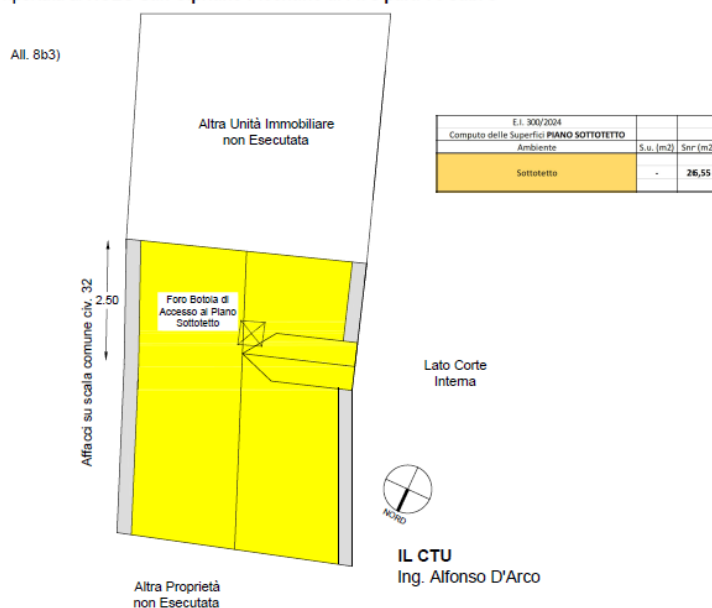
All. 8b1) Planimetria Digitalizzata Piano Terra Cucina/Zona Giorni LOTTO UNICO: Part.77 Sub.2, con Riepiloghi consistenze superficiali;

Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024
 Computo Superfici del Primo Piano
 Porzione Appartamento LOTTO UNICO
 riportata al NCEU San Cipriano Picentino al Fl. 8 part. 76 sub. 3



All. 8b2) Planimetria Digitalizzata Piano Primo Zona Notte LOTTO UNICO: Part.76 Sub.3, con Riepiloghi consistenze superficiali;

Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024
 Computo Superfici del Piano Sottotetto
 Porzione Appartamento LOTTO UNICO
 riportata al NCEU San Cipriano Picentino al Fl. 8 part. 76 sub. 3



All. 8b3) Planimetria Digitalizzata Piano Sottotetto non abitabile pertinenziale LOTTO UNICO: Part.76 Sub.3, con Riepiloghi consistenze superficiali;

nonché quantificata, sotto il profilo puramente estimativo, l'**aliquota di abbattimento percentuale omnicomprensiva del 40% legata a tutti i fattori minusvalenti** più volte rimarcati ed in precedenza riepilogati anche al precedente *Quesito 13* (cfr.), è stato, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale e per punti di merito/demerito, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno e dei Valori Fondiari Medi più recenti, i valori unitari per Abitazioni di tipo civile e Seminativi Arborati collinari, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per **omogeneizzare le pertinenze**, nonché le **detrazioni percentuali minusvalenti**, già ampiamente illustrate nel corso dell'Elaborato, il tutto onde pervenire al prezzo base di Vendita attuale del compendio pignorato.

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.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Appartamento Lotto Unico su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO

La valutazione di Stima del LOTTO UNICO, é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. *All.ti 7 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip 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.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Si riportano di seguito gli esiti delle consultazioni delle Banche **DATI ESTIMATIVI** (cfr. anche All.ti 7 Vol. Allegati):→

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, relativi alla **Frazione PEZZANO FILETTA**, del **Comune di San Cipriano Picentino**, ove ricade il Lotto:→

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: **SAN CIPRIANO PICENTINO**

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI : **FILETTA, PEZZANO**, CAMPIGLIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1000	L	2	3	L
Autorimesse	NORMALE	390	520	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	460	610	L	2	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1300	L	2,6	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

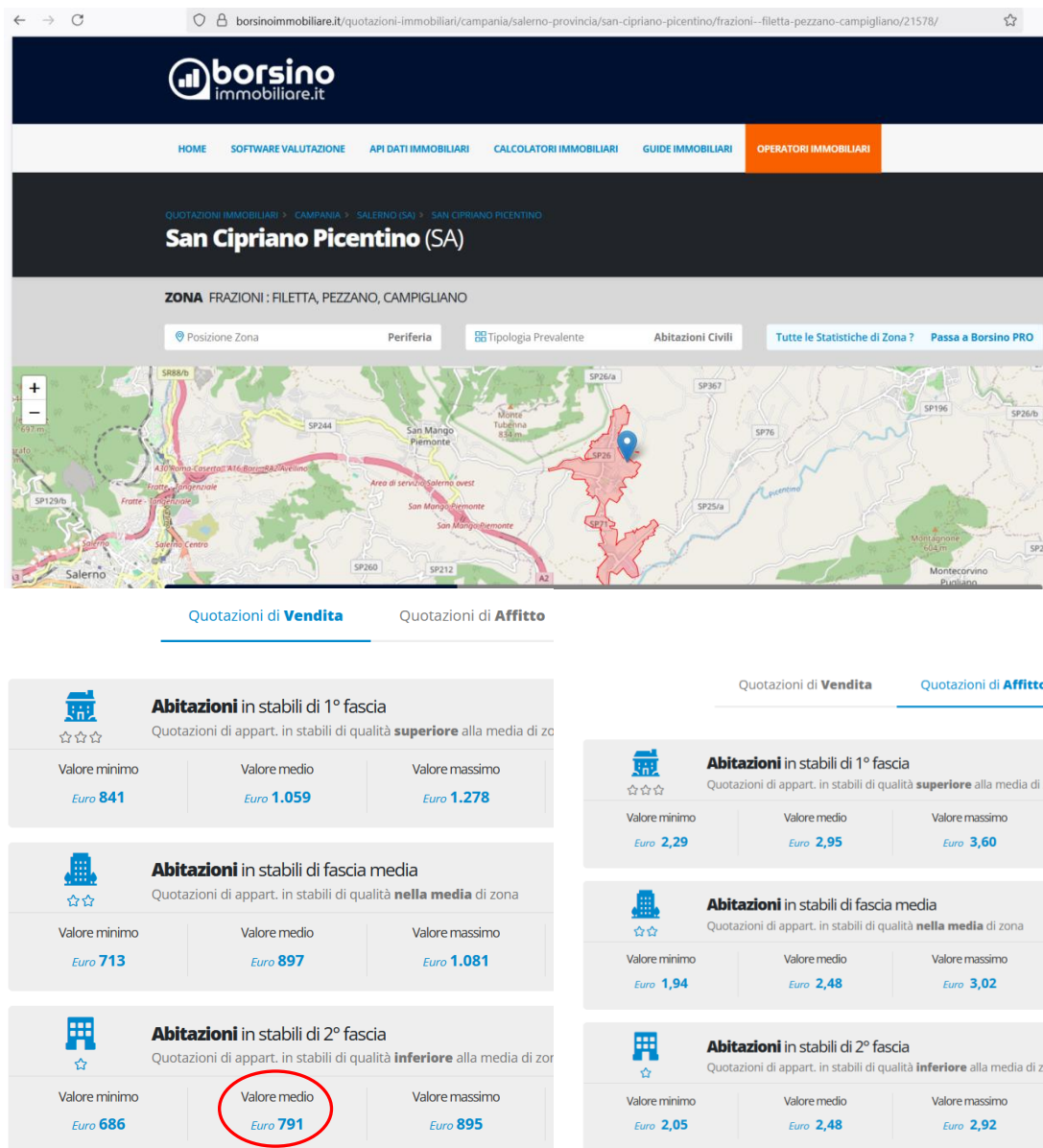
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare**, relativi alla **Frazione PEZZANO FILETTA**, del **Comune di San Cipriano Picentino**, ove ricade il Lotto:→



- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP**, relativi alla **Frazione PEZZANO FILETTA**, del **Comune di San Cipriano Picentino**, ove ricade il Lotto:→



San Cipriano Picentino - Suburbana - FRAZIONE: FILETTA -
PEZZANO - PENNATELLO, SAN CIPRIANO PICENTINO

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1594>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1400	5,5
2025	Abitazioni tipo economico	1200	5,5
2025	Abitazioni Signorili	1700	6
2025	Ville e Villini	1700	6
2025	Box	800	3
2025	Magazzini Depositi	800	3
2025	Negozi	1200	8
2025	Uffici	800	7
2025	Laboratori	600	3
2025	Capannoni industriali	800	5

Adottando, dunque, i **valori medi di fascia medio-bassa** per **Abitazioni Civili di tipo economico in Cat.A/3 com'è censito il cespite**, forniti dalle **tre Fonti Indirette** relativamente alla **località PEZZANO-FILETTA, Via Italia** del **Comune di San Cipriano Picentino (SA)**, si perviene al seguente **VALORE BASE UNITARIO**
Per la stima dell'Abitazione:

$$V_{\text{unitario base stima Abitazione}} = \frac{\frac{770 + 1000}{2} + \frac{686 + 895}{2} + 1200}{3} = 958,66 \approx \mathbf{960} \text{ €/mq.}$$

Con riferimento al **Terreno Pertinenziale Part.307**, il **Valore Fondiario Medio Anno 2023 più recente per il Seminativo Arborato della Parte collinare della Regione Agraria n°2** (Valle dell'Irno e del Picentino comprendente anche il territorio comunale di San Cipriano Picentino), fornisce:→

✓ **All.7d) Valori Fondiari Medi più recenti**



Giunta Regionale della Campania

DECRETO DIRIGENZIALE

DIRETTORE GENERALE/
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA

Dott.ssa Passari Maria

DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. / DIRIGENTE
STAFF

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
743	16/11/2023	7	0

Oggetto:

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590.

ZONA n° 2

Valle dell'Irno e del Picentino – Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.	
TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI
	UNITARI - Euro / Ha
A) Parte Pianeggiante	
Seminativo irriguo	€ 61.200,00
Seminativo arborato irriguo	€ 62.900,00
Vigneto	€ 24.700,00
Frutteto	€ 60.100,00
Agrumeto	€ 44.800,00
Nocetieto	€ 62.500,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	€ 27.200,00
Seminativo arborato irriguo	€ 29.100,00
Seminativo asciutto	€ 10.600,00
Seminativo arborato asciutto	€ 21.800,00
Uliveto	€ 23.000,00
Vigneto	€ 25.300,00
Nocetieto	€ 45.500,00
Bosco ceduo m.	€ 2.500,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.700,00
Castagneto da frutto	€ 14.200,00
Pascolo	€ 2.300,00

Via Generale Clark, 103 - 84131 Salerno - tel. 089 3079214 - 1° piano - fax 089 2589110

Pec uod 500726@pec.regione.campania.it

Pagina 2/7

Attualizzando il Valore Unitario 2023 di 2,91€/mq.:→

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: **Giugno** Da anno: **2023**
A mese: **Agosto** A anno: **2025**
Somma: **2,91** Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Giugno 2023 - Agosto 2025

Coefficiente	Euro	Lire
1,027	2,99	5.789

» 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?](#)

Ed applicando, al Valore attualizzato, gli innegabili **punti di merito legati a vicinanza a Centro Urbano e vicinanza all'Abitazione** di cui è pertinenza, per passare dalla genericità della Regione Agraria, al terreno Part.307 de quo, si perviene al seguente **VALORE BASE UNITARIO Per la stima del Terreno:**

$$V_{\text{unitario base stima terreno}} \approx 3,00€/mq. \times (1,50 + 1,50 \text{ di punti di merito}) \approx \mathbf{9,00 \text{ €/mq.}}$$

corrispondente a circa l'1% del Valore dell'Abitato (960€/mq.).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Tenendo quindi conto delle **consistenze metriche superficiali** del compendio pignorato, per come già illustrate in precedenza, omogeneizzando al **20-25% balconata e sottotetto non abitabile**, secondo le più opportune aliquote, e **detraendo percentualmente (- 40% in totale) tutti gli acclarati fattori minusvalenti più volte evidenziati e di sotto riepilogati** si ottiene dunque il **Valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO UNICO E.I.300/2024

STIMA VALORE base d'asta LOTTO

- Cucina/Pranzo P.T. Part.77 Sub.2: = 960 €/mq. X 12,05mq.= 11568 ≈ **11.500 €**;
- Zona Notte Piano Primo Part.76 Sub.3: = 960 €/mq. X 25,54mq.= 24518,40 ≈ **24.500 €**;
- Balconata Comune 1° Piano: = 20% X 960 €/mq. X 10,46mq.= 2008 ≈ **2.000 €**;
- Sottotetto non ab. Part.76 Sub.3: = 25% X 960 €/mq. X 26,55mq.= 6372 ≈ **6.000 €**;
- Terreno Pertinenziale Part.307: =9,00 €/mq. X 315mq.. = 2835 ≈ **3.000 €**;

- **Abbattimento percentuale complessivo del 40% circa (-20.000€)** per contemperare **fattori minusvalenti di:**

- **riordino catastale (-5% ≈ - 2.500€),**
- **pulizia e sanificazione (-5% ≈ - 2.500€),**
- **rimozione/regolarizzazione Veranda (-5% ≈ - 2.500€),**
- **Sgombero Materiali di Risulta (-10% ≈ - 5.000€),**
- **Revisione Impiantistica e recupero aloni Umidità (-10% ≈ - 5.000€),**
- **Pulizia Vegetaz. Selvatica e miglioram. Percorrib. Terreno (-5% ≈ - 2.500€).**

- 40% in TOT.(≈ - 20.000€);

$$\text{V. Base d'Asta Lotto} = \text{V. Mercato } 47.000€ - \text{Minusvalenze in TOT. } 20.000€ = \text{27.000€}.$$

Detto valore (**27.000 euro**) è congruente anche con procedimento analitico del Valor Capitale, di seguito esposto:→

STIMA ANALITICA del Saggio di Capitalizzazione e controllo estimativo per Capitalizzazione, in base all Teoria dell'Ordinarietà dell'Estimo

- **Ipotetica Redditalità Ordinaria:** $R = [(2+3):2] \times (12,05 + 25,54) \text{ mq.} \approx 100 \text{ Euro/mese};$
- **saggio annuo di capitalizzazione stimato con i Valori OMI medi Ordinari per la Zona:**
 $r = ([(2+3):2] \text{ €/mq.} \cdot \text{mese} \times 12 \text{ mesi}) / 885 \text{ €/mq. medio App.ti Econ.} = 0,0338 \approx \text{3,5\%}$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca= 21%**

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato l'imposta sostitutiva del 21% per i contratti a canone libero, l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato e il 26% per le locazioni brevi. E l'obiettivo rimane quello di promuovere contratti di locazione più stabili. 20 feb 2025

La cedolare secca 2025 si distingue per le aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo opzioni vantaggiose per i proprietari. Le aliquote principali sono: 21% per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone senza vincoli territoriali o di categoria. Questa aliquota è applicabile anche per un solo immobile destinato ad affitti brevi.

La capitalizzazione della Redditalità Ordinaria ipoteticamente traibile restituisce un **Valor Capitale dello stesso ordine di grandezza del Prezzo Base di Vendita:**

Valor Capitale di controllo, a Saggio Stimato

$$V = \frac{R_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{100,00€ / \text{mese} \times 12 \times [0,79]}{0,035} = 27.085,71 \approx \text{27.000€} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

Per completezza di informazione, si riferisce altresì, che, da ricerche di Offerte Comparative dirette nello stesso Ambito, è in corso **Vendita Giudiziaria di Bene Analogo nello stesso Compreso di Case Civ.32 di Via Italia e con Consistenze e Prezzo Base pari a circa il Doppio del nostro Lotto Unico E.I.300/2024**, il che giustifica la congruenza della Nostra Stima anche sotto il profilo Proporzionale della nostra minor consistenza metrica superficiale:→

- ✓ **Offerta immobiliare di Vendita Giudiziaria in corso - Bene Analogo ma con Consistenze Metriche superficiali e Prezzo Base entrambi circa il Doppio**

The screenshot displays a search results page on Immobiliare.it. The top section features a 'Trilocale in Via Italia 21' for sale at €55,500, with details: 91 m², 3 locali, 1 bagno, piano terra. Below this, two more listings are shown, both for 'Appartamento all'asta via Italia, 21, San Cipriano Picentino' at €55,500. The first listing is for 3 locali, 91 m², Piano T, No Ascensore. The second listing is for 5 locali, 91 m², Piano 2, No Ascensore. Both listings include a 'MESSAGGIO' button and a 'PREMIUM' badge.

Per tutti questi motivi, si può pertanto assumere convintamente ed in via definitiva il seguente:

- ✚ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO E.I.300/2024**
(Abitazione su due livelli con Sottotetto e Terreno pertinenziale):
27.000 € (diconsi euro ventisettemila/00 cent. di euro)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 15 sui 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”:*

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto Custode/CTU 28/07/2025:

- All’interno dell’**Abitazione su due livelli + sottotetto afferente al Lotto Unico**, sono presenti **consistenti quantitativi di Materiali d’arredo e di risulta dismessi, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire**, beni mobili non eseguiti che peraltro **non destano significativa manifestazione di interesse da parte dell’Esecutato e del Suo Nucleo familiare, che hanno consegnato le chiavi dell’Abitazione alla Custodia**. Proprio a Tutela dell’Acquirente che dunque ne curerà lo smaltimento, nell’ambito delle molteplici detrazioni per la formazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto, al precedente *Quesito 14 (cfr.)*, il Sottoscritto CU ha già temperato **oneri di trasporto e smaltimento per circa 5.000€**.

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”*

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.300/2024)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte qui di seguito, è riportata in un **file separato dal Volume Allegati e dalla presente Relazione**, denominato **Galleria Grafico Fotografica** completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data **sopralluoghi congiunti CUSTODE/C.T.U. del 16-28/07/2025 Esterni/Interni LOTTO** alla presenza e con l’ausilio dei Collaboratori di fiducia del Sottoscritto CTU **Ingg. OMISSIS** (Cfr. Verbalì Accessi CTU in Gruppo All.ti 4).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d’esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L’inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO: Abitazione su Due Livelli con Terreno Pertinenziale in contesto comune civ.32 di Via Italia Località Pezzano-Filetta di San Cipriano Picentino (SA)**, è stato eseguito:→

sia **ESTERNAMENTE**:

- Accessibilità, esterna da Via Italia per il tramite di Androne comune civ.32;
- Illustrazione delle parti comuni di corti, scale e percorsi, privo di Organismo condominiale, ed usato secondo rapporti di buon vicinato;
- Caratteristiche del Terreno Pertinenziale Part.307;

che **INTERNAMENTE**:

- individuazione dei diversi VANI dell'Abitazione su due livelli e delle loro caratteristiche e stato manutentivo e di conservazione.

La **relazione grafico-fotografica** di **24 pagine** in totale, intestazione compresa, risulta **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed è stata redatta, in separato file, utilizzando **parte significativa delle foto** del complessivo **RILIEVO FOTOGRAFICO del Lotto Unico** (ugualmente oggetto, interamente, di già avvenuto deposito telematico), rilievo fotografico effettuato nelle due *date suddette* (cfr. **Verballi sopralluoghi del 16-28.07.2025 in Gruppo Allegati 4 Vol. Allegati CTU**).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Seguono **Quesiti 18 e 19**:→*

Quesito 18: “*Contatti 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.*”

Nel corso dell'espletamento del mandato CTU nell'ambito della presente E.I.300/2024, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l' **Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valiante**, in quanto si è riusciti, anche e soprattutto sinergicamente in uno alla Preg.ma Custodia Giudiziale, ad **entrare in possesso delle chiavi degli Immobili costitutivi del Lotto.**

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.*”

Si rammenta come nell'ambito della presente E.I.300/2024, sia stata già predisposta **Custodia Giudiziale**, nella persona del **Preg.mo Dott. Comm. Gianluca DE STEFANO**, verso il quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione, anche per il prosieguo dell'iter esecutivo.

Quanto agli **aspetti statici**, il Lotto Unico pur meritando interventi manutentivi di pulizia e revisione impiantistica, tranquillamente espletabili dall'Acquirente, **non presenta problematiche di dissesto statico.**

Nella fattispecie di cui è questa E.I.300/2024, per evidenti aspetti di naturale complementarietà, andranno proficuamente valutate anche e soprattutto manifestazioni di Interesse che provengano da Proprietari frontisti, interessati giocoforza al decoro dell'Ambito di Case ed Orti di Via Italia. Motivi anche pubblicitistici e non solo privatistici impongono di fare ogni sforzo teso all'Aggiudicazione del Bene ad un Soggetto Acquirente, che possa anche provvedere, sponte Sua, alle **operazioni di pulizia, sanificazione e taglio vegetazione premente su muro prospiciente la Via Italia**, aspetto quest'ultimo che ha destato e desta interesse pubblico anche da parte del *Comando Polizia Municipale di San Cipriano Picentino* (cell. **OMISSIS**, PEC: **OMISSIS**), Forze dell'Ordine che hanno collaborato con gli Ausiliari in sede di Operazioni di Accesso ed indagini anagrafiche, ed a cui ovviamente il Ruolo Esecutivo si associa nell'auspicio che dalla Vendita, pur non agevole del LOTTO, possa derivare anche indirettamente una maggiore e migliore Tutela del Patrimonio Edilizio.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

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: 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’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta dell’intero**:

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

(Beni ubicati in territorio comunale di San Cipriano Picentino, in Frazione Pezzano-Filetta, nel Compreso di Case ed Orti alla Via Italia Civ.32)

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

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

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

- **PIANO TERRA Part.77 sub.2:** **Cucina/pranzo ad unico ambiente** con angolo cottura, camino, porta di accesso da corte comune del compreso di case e finestra di affaccio su Via Italia, per una **Superficie Utile di circa 12,05mq.**

Pur essendo finiture, piastrellature e soffitto dell’Ambiente giorno in discrete condizioni di conservazione, si registra all’interno la **presenza di notevoli quantitativi di materiali d’arredo di risulta, solo in minima parte**

recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente, con necessità di rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare.

- **PIANO PRIMO Part.76 sub.3:** Zona Notte, accessibile da Scala e Ballatoio comuni, composta da *Ingresso, w.c. e Vano Letto Matrimoniale* per una *Superficie Utile interna complessiva di circa 25,54mq.* Pur essendo le finiture in discrete condizioni di conservazione, si registrano all'interno taluni aloni di umidità e soprattutto la massiccia **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo** di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente, con necessità anche di SANIFICARE GLI AMBIENTI, per la presenza di scarti alimentari degradati, con sviluppo di insetti, nei periodi caldi, oltretutto di rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare (*con particolare riferimento a perdite idriche dal w.c.*). Si precisa altresì che La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio, giacciono SU BALCONATA COMUNE.
- **PIANO SOTTOTETTO sempre Part.76 sub.3:** accessibile a mezzo botola con scala retraibile dall'ingresso del livello sottostante, presenta conformazione a falde inclinate con lucernaio per una consistenza superficiale di circa 26,55 mq., e caratteristiche dimensionali di altezze al colmo e alla gronda (*indicate in planimetria catastale variabili tra 1,80 m al colmo e 0,40m. alla gronda*) di non abitabilità, destinabile dunque ad uso deposito.

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

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- La graffiatura dei Mappali configurativi dell'Abitazione, il carattere di complementarietà tra zona giorno Part.77 sub.2 e Zona Notte Part.76 Sub.3, e la pertinenzialità del Terreno, oltre che la circostanza secondo cui il Pignoramento aggredisce l'Interessa dei Beni, hanno creato i presupposti per la Configurazione di un Lotto Unico eseguito per l'Intero;

- Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, ed avente caratteristiche di Abitazione Unifamiliare con Terreno, è ubicato in **contesto comune promiscuo di androne Civ.32 Via Italia con spazi, percorsi pedonali e corti comuni** anche ad altre Unità Immobiliari non eseguite in questa E.I.300/2024, compreso di case privo di Organismo Condominiale formalmente costituito, e regolato da rapporti di Buon Vicinato, con pertinenze ed accessioni comuni su cui si intende normalmente esteso il pignoramento.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

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

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 8 Volume allegati), si evince come il **Lotto Unico – ABITAZIONE su Due Livelli con Terreno Pertinenziale**, sia, in ciascuna delle sue componenti, delimitata e confinante, rispettivamente:

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

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

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

- a **Sud-Est**: tramite setto murario cieco lato Vano Bagno, con l'**Unità Immobiliare Part.77 Sub.3 non eseguita e di proprietà terza**, facente comunque parte del Compreso di Case in Via Italia Civ.32. Su detto confine si registrano taluni fenomeni infiltrativi;

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

CONFINI Terreno Pertinenziale (Part.307):

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

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

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

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.300/2024;**
- **L'esecutato Persona fisica Sig. OMISSIS (nato a OMISSIS, e così indicato in Atto di Pignoramento e Sua Trascrizione)** cambiò COGNOME, e pertanto nel titolo di

Acquisto del Bene, e nel Titolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo, compare ancora col pregresso Cognome di OMISSIS (stesso Nome OMISSIS, sempre nato a OMISSIS ma con C.F. OMISSIS). TRATTASI COMUNQUE DELLA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!.

NOTE Catastali:

- Le Visure Catastali recano ancora il precedente Nominativo di OMISSIS, ed il pregresso Civico Catastale di Via Italia 14, anziché l'Attuale Toponomastica di Via Italia attuale Civ.32;
- La Mappa wegis, riporta l'Identificativo Part.129* asteriscato ed in altro ambito di caseggiati, diverso dal compreso di case di Via Italia Civ.32. L'Identificativo part.129 sub.2 non compare nemmeno in Elaborato Planimetrico Catastale. Il Titolo di proprietà lo riporta pedissequamente, ed accenna a non meglio specificato ripostiglio in Pianterreno, in realtà inesistente, perché al Piano Terra vi è solo il Vano Cucina Pranzo. Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere anche a valle del Trasferimento, ad un riordino degli Identificativi catastali, se del caso, eliminando le graffature, vecchio retaggio oramai non più adoperato.
- La Planimetria Catastale, non riporta la Veranda a struttura leggera in Alluminio anodizzato, realizzata in difformità catastale, peraltro su ballatoio di uso comune. Resterà ovvia e piena facoltà dell'Acquirente Finale, procedere ad una sua Rimozione/Regolarizzazione, garantendo comunque il mantenimento di rapporti di buon vicinato, in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

TITOLO di PROPRIETA'

Il Lotto Unico è pervenuto in Proprietà Piena ed Esclusiva ed in regime patrimoniale di Separazione Legale dei Beni all'Esecutato, che all'epoca dell'Acquisto rispondeva al cognome di OMISSIS, in virtù del seguente **Atto di compravendita**:

- All.3b) Titolo di proprietà principale: ATTO di Compravendita per Notaio Matteo FASANO del 12/01/2007 rep.n°41872 racc.19883, registrato a Salerno il 12/01/2007 al n°257, e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 15/01/2007 ai num.ri **RG 2527, RP 1683**, (in cui *l'Esecutato all'epoca col cognome di OMISSIS e C.F. OMISSIS – all'epoca in regime patrimoniale di separazione legale dei beni – compra i cespiti di cui al Lotto Unico Abitaz. Part.76 sub.3, 77 sub.2 e 129 sub.2 con Terreno Part.307 in Fraz. Pezzano Filetta di S. Cipriano Picentino, dai Comproprietari per quote 1/3 ciascuno Sig.ri OMISSIS*).

Il regime patrimoniale di separazione dei Beni è indicato sia in **Atto Fasano 2007** dal Notaio Rogante, sia dal Notaio Certificatore Calderini in Certificazione Notarile Sostitutiva, e sia recepito in Visure Catastali dei cespiti afferenti il Lotto

Unico. Pertanto **il Pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti, e non sussistono problematiche divisionali.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO

Sul Lotto Unico gravano all'attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (*pignoramento di incardinamento dell'Esecuzione, ed Ipoteca Volontaria alla base del Titolo Esecutivo*), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la presente E.I. 300/2024*). Pignoramento del **13/12/2024**, trascritto il **20/01/2025** ai num.ri **R.G. 2304 R.P. 1881**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS*), e contro **OMISSIS** (*Debitore Esecutato, già OMISSIS*), sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffiati Part.IIle 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Pignoramento eseguito per la somma di circa **111.915,61€**, oltre interessi e spese successive.
- **All.ti 6c₁₋₂) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e Contratto di Mutuo** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ed alla base del Titolo Esecutivo*). **Ipoteca Volontaria del 12/01/2007 rep.41873 racc.19884, registrata a Salerno il 18/01/2007**, ed iscritta il **15/01/2007** ai num.ri **R.G. 2532 R.P. 563**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*) e contro **OMISSIS** (*precedente cognome e codice fiscale di OMISSIS*) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinente Terreno in Via Italia Fraz. Pezzano censita, l'Abitazione, in N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 (All.A) Mappali graffiati Part.IIle 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, con il Terreno censito in NCT S. CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.IIIa 307**. Ipoteca iscritta per la somma di **97.000€**, oltre interessi e spese successive.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, All'esito dell'**Accesso Congiunto Custode CTU in data 25/07/2025**, tenutosi presso la Residenza dell'Esecutato, in **Via Raffaele Schiavone 8 Zona Orientale Salerno**, il **Preg.mo Custode Dott. Comm. De Stefano** ha **acquisito le chiavi dell'Immobile Esecutato** (come da Verbale redatto dalla Custodia stessa ed anche da Me CTU Sottoscritto).

Inoltre il **Lotto Unico** risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, ed è da considerarsi libero ai fini della presente E.I.300/2024.

Il Contesto promiscuo del Compreso di Case civ.32 di Via Italia, è peraltro **privo di Organismo Condominiale, non formalmente costituito.**

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

In tema di **Urbanistica**, dall'analisi comparata del Titolo di Provenienza, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso il Sito dell'UTC del Comune di San Cipriano Picentino, anche all'esito dei riferimenti che emergono dal:

- ✓ **All.9) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreno Part.307 (Afferente al Lotto Unico), prot.068 del 24/10/2006,**

il Terreno Pertinenziale Part.307 afferente al Lotto Unico ricade in Zona Urbanistica Omogenea tipo B1 (residenziale da ristrutturare), dell'attiguo **Compreso di Case di Via Italia.**

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, il **Compreso di Case Part.11e 76-77 di Epoca vetusta**, in **Via Italia ex Civ.14 attuale Civ.32**, entro cui ricadono le Unità Immobiliari afferenti al Lotto Unico, detto compreso di Case risale ad **Epoca antecedente il 01 Settembre 1967, e pertanto non suscettibile di alcun Titolo Edilizio ab origine.**

Fermo restando che **ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di San Cipriano Picentino)**, a fini puramente estimativi e di espletamento della presente **Procedura Esecutiva E.I. 300/2024**, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, a partire dal valore di mercato, ha ovviamente temperato prudenzialmente **opportune detrazioni** con:

- **Abbattimenti percentuali complessivi del 40%**, per temperare innegabili **fattori minusvalenti di: Riordino Catastale di Volture e Particellare, ovvie Necessità di Pulizia Sanificazione, Sqombero Materiali di Risulta interni agli ambienti, Taglio**

Vegetazione premente lato Sud Terreno su Muro Prospiciente la Via Italia, e miglioramento percorribilità interno-Terreno Part.307, Revisione Impiantistica elettrica ed Idrica tesa anche al Risanamento eventuali perdite Idriche da w.c. 1° Piano, oltreché Rimozione/Regolarizzazione Veranda non censita e non assentita.

VALORE A BASE D'ASTA

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

(Beni ubicati in territorio comunale di San Cipriano Picentino, in Frazione Pezzano Filetta, nel Compreso di Case ed Orti alla Via Italia Civ.32)

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

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

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.
(OMISSIS)

Grato agli **OMISSIS** per la fiducia accordatami, profondamente certo, più della **OMISSIS**, di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai Quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni, **OMISSIS** ed accertamenti tecnici che l'**Ill.ma G.E. Dott.ssa VALIANTE** e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 25/11/2025**, già fissata, per le modalità di Vendita Giudiziaria.

*Con Osservanza e in **OMISSIS***

Salerno, li 05 Ottobre 2025(OMISSIS), ma poi il dì seguente 06/10/2025, Tutto fu ben luminoso e visibile sul Telematico....(OMISSIS)...

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

*Si ringrazia in particolare **OMISSIS***

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

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 300/2024

(n° 9 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, presenti Risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

-  **Allegati 1.-** Decreto di Nomina, Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, e Accettazione Incarico Custodia (da All. 1a ad All. 1d);
-  **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 300/2024 (da All. 2a ad All. 2e);
-  **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da All. 3a ad All. 3c);
-  **Allegati 4.-** Comunicazioni e Verbali Accessi Congiunti Custode/CTU del 16-28/07/2025 con Resoconti in itinere (da All. 4a ad All. 4d);
-  **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5f);
-  **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 300/2024 (da All. 6a ad All. 6c₂);
-  **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari medi più recenti (DATI ESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7d);
-  **Allegati 8.-** Elaborati Grafici CTU (da All. 8a₁ ad All. 8g).
-  **Allegato 9.-** Aspetti Urbanistici.
 - ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
 - ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
 - ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
 - ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
 - ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica** (Lotto unico);
 - ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO