– TRIBUNALE DI SALERNO –
TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

E.I. n. R.G.E. 180/2025

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 26/05/2026)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Anna Ciliberti
P.E.C.: annaciliberti@pec.ordineforense.salerno.it

Aprile 2026

INDICE

1) **PARTE EPIGRAFICA** Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	**Pag. 13**
2) **PARTE DESCRITTIVA** Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	**Pag. 20**
3) **PARTE VALUTATIVA** Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	**Pag. 22**
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	**Pag. 22**
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	**Pag. 27**
Quesito 5 –Provenienza dei beni	**Pag. 61**
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	**Pag. 64**
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	**Pag. 65**
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	**Pag. 66**
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	**Pag. 67**
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	**Pag. 68**
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	**Pag. 69**
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	**Pag. 73**
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	**Pag. 79**
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	**Pag. 82**
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	**Pag. 103**
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	**Pag. 104**
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	**Pag. 105**
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	**Pag. 107**
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	**Pag. 108**
Conclusioni	**Pag. 109**

CONFIGURAZIONE LOTTI:
CONFIGURAZIONE LOTTO UNO

LOTTO UNO (E.I. 180/2025)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ:

Abitazione di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato unifamiliare di epoca vetusta inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in *Via Giovanni Nicotera civici 5/7*, zona centrale di Pellezzano (SA).
Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3**, Via G. Nicotera n. 5/7, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

Il cespite pignorato **(intero diritto di piena ed esclusiva proprietà esecutata in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore tramite Atto di Compravendita del 09.02.2012 Rep. n° 50980/27281, trascritto il 13.02.2012 ai nn. 6131/5256)** si trova in **zona centrale** di **Pellezzano (SA),** prov. di Salerno, precisamente in **Via G. Nicotera, civici 5 e 7,** strada parallela a Via E. De Filippo che porta in P.zza Municipio, laddove si trova il Comune di Pellezzano a soli 800 mt.
L'edificio in linea di ricaduta del cespite esecutato unifamiliare, è di edificazione ante 1967 e sprovvisto di Amministratore Condominiale, ed ospita anche altre unità abitative, sempre di proprietà del debitore e tutte esecutate. Lo stesso Lotto Uno risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta, esterna, è dovuta al fatto che l'Edificio unifamiliare risulta in parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.
L'unità abitativa Sub. 3, al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, è articolato su due livelli non comunicanti tra di loro **(Superficie utile interna totale piano terra pari a 52,16 m², Superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 49,00 m²)** ed è composto, al piano Terra, da due vani, ed un bagno, mentre al Piano Primo Sottostrada da due vani non comunicanti tra di loro.
La costruzione del Fabbricato unifamiliare di cui è parte l'unità abitativa oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti anteriormente al *1967*, e successivamente non sono intervenute modifiche per le quali vi era obbligo di richiesta di Titoli Edilizi, e la distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione di un piccolo vano bagno ricavato sul lato Sud-Est.
Pur essendo il Tratto di Via Nicotera, Centro di Pellezzano (SA) una strada a senso unico di percorrenza, non esistono buone possibilità di sosta veicolare momentanea

lungo i margini della stessa Via, ma occorrerà sfruttare gli slarghi comunali a 800 mt di distanza.



Vista Affaccio prospetto frontale Edificio Unifamiliare di ubicazione delle unità abitative tutte esecutate Subb. 3, 4 e 7 ed in capo allo stesso debitore.



Vista, a sinistra, della porta d'ingresso all'unità abitativa piano terra adibita ad ufficio, mentre, a destra, la porta di ingresso al piano primo sottostrada adibito a deposito, porte di ingresso entrambe pertinenziali del Lotto Uno.

L'unità abitativa sub. 3, al piano terra, risulta completamente arredato con mobilio vario (non esecutato), dotato di impianto idrico ed elettrico, mentre il piano primo sottostrada risulta dismesso, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta ed edili e quindi non fruibile: il tutto si presenta in un mediocre stato di manutenzione.

DATI CATASTALI LOTTO UNO:
Il Lotto Uno risulta attualmente censito come segue:

Unità abitativa su due livelli *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.3****, cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***3****, Consistenza: 3,****5 vani Catastali****, Rendita catastale:* ***180,76 €.***

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNO: **64.000,00 €**
(EURO SESSANTAQUATTROMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO UNO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato il LOTTO UNO, separato dal restante compendio pignorato, in quanto l'unità abitativa ubicata nel Comune di Pellezzano, presenta caratteristiche formali di unicum abitativo, con i due livelli sovrapposti, quand'anche non intercomunicanti il tutto provvisto di un unico subalterno catastale sub. 3.

Segue configurazione LOTTO DUE: →

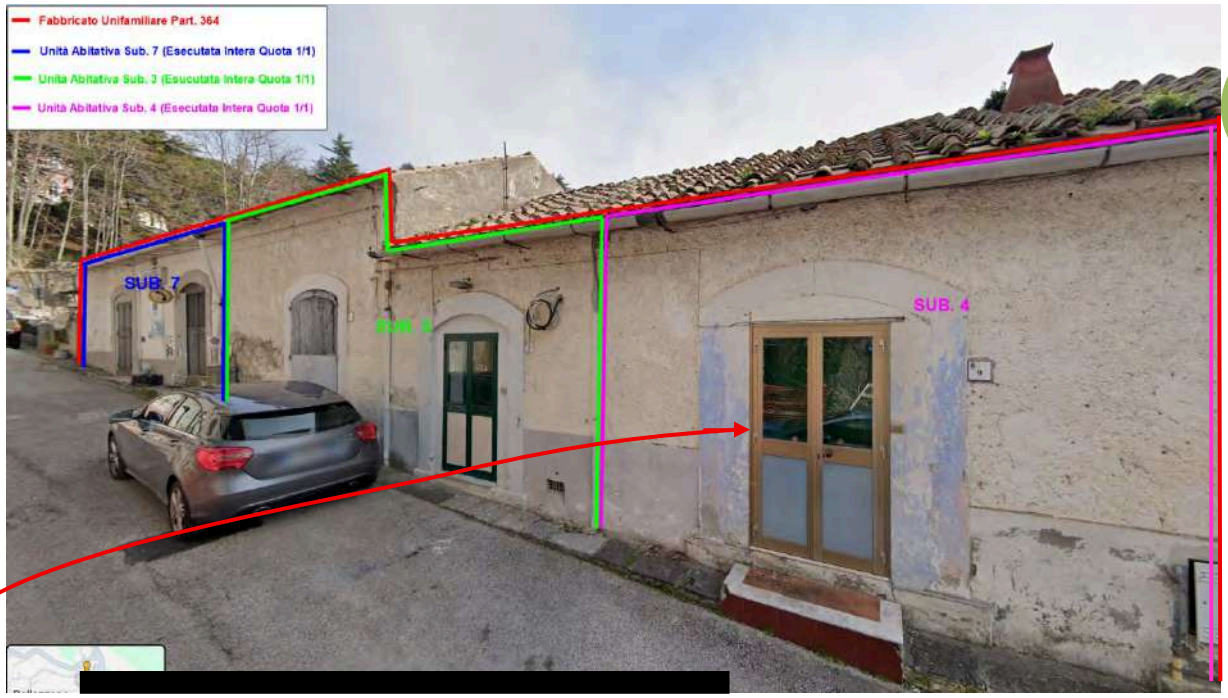
CONFIGURAZIONE LOTTO DUE

LOTTO DUE (E.I. 180/2025)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ:

Abitazione di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato unifamiliare di epoca vetusta inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in *Via Giovanni Nicotera civici 9/11*, zona centrale di Pellezzano (SA).
Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, Via G. Nicotera n. 9/11, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

Il cespite pignorato **(intero diritto di piena ed esclusiva proprietà esecutata in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore tramite Atto di Compravendita del 09.02.2012 Rep. n° 50980/27281, trascritto il 13.02.2012 ai nn. 6132/5257)** si trova in **zona centrale** di **Pellezzano (SA),** prov. di Salerno, precisamente in **Via G. Nicotera, civici 5 e 7,** strada parallela a Via E. De Filippo che porta in P.zza Municipio, laddove si trova il Comune di Pellezzano a soli 800 mt.
L'edificio plurifamiliare di ricaduta del cespite esecutato unifamiliare, è di edificazione ante 1967, ed è sprovvisto di Amministratore Condominiale. Detto Fabbricato ospita anche altre unità abitative, sempre di proprietà del debitore e tutte esecutate: lo stesso risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta, esterna, è dovuta al fatto che l'Edificio unifamiliare risulta in gran parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.
L'unità abitativa Sub. 4, al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, è articolato su due livelli non comunicanti tra di loro **(Superficie utile interna totale piano terra pari a 26,30 m^2, Superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 26,30 m^2)** ed è composto, al piano Terra, da due vani comunicanti tra di loro, mentre al Piano Primo Sottostrada da altri due vani non comunicanti tra di loro.
La costruzione del Fabbricato unifamiliare di cui è parte l'unità abitativa oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti anteriormente al *1967*, e la distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale.

Pur essendo il Tratto di Via Nicotera, Centro di Pellezzano (SA) una strada a senso unico di percorrenza, non esistono buone possibilità di sosta veicolare momentanea lungo i margini della stessa Via, ma occorrerà sfruttare gli slarghi comunali a 800 mt di distanza.



Vista Affaccio prospetto frontale Edificio Unifamiliare di ubicazione delle unità abitative tutte esecutate Subb. 3, 4 e 7 ed in capo allo stesso debitore.



Vista, a sinistra, della porta d'ingresso all'unità abitativa piano terra adibita a deposito, all'altezza del civ. 9, mentre, a destra, la porta di ingresso al piano primo sottostrada ostruita da vegetazione incolta. Questo è lo stato degli ingressi al Lotto Due.

L'unità abitativa sub. 4, sia al piano terra che al piano primo sottostrada, risulta dismessa, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta ed edili e quindi non fruibile: il tutto si presenta in un mediocre stato di manutenzione.

DATI CATASTALI LOTTO DUE:

Il Lotto Uno risulta attualmente censito come segue:

Unità abitativa su due livelli *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.4****, cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***3****, Consistenza: 3,****5 vani Catastali****, Rendita catastale:* ***180,76 €.***

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO DUE: **36.000,00 €**
(EURO TRENTASEIMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO DUE:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato il LOTTO DUE (Sub. 4), separato dal restante compendio, infatti seppur tutti e tre i Lotti sono ubicati in zona centro di Pellezzano, e tutti facente parte dell'Edificio Unifamiliare part. 364, LOTTO UNO (Sub. 3) LOTTO DUE (Sub. 4): non sussistono tra i due Lotti intercomunicazione tra gli ambienti interni e le destinazioni d'uso non risultano complementari. Per altro la distinzione tra i subalterni, ed il fatto che ciascun subalterno comprende due livelli sovrapposti, all'attualità non intercomunicanti, ma con suscettività di rifunzionalizzazione, induce alla configurazione Lotti per come prospettata.

Segue configurazione LOTTO TRE: →

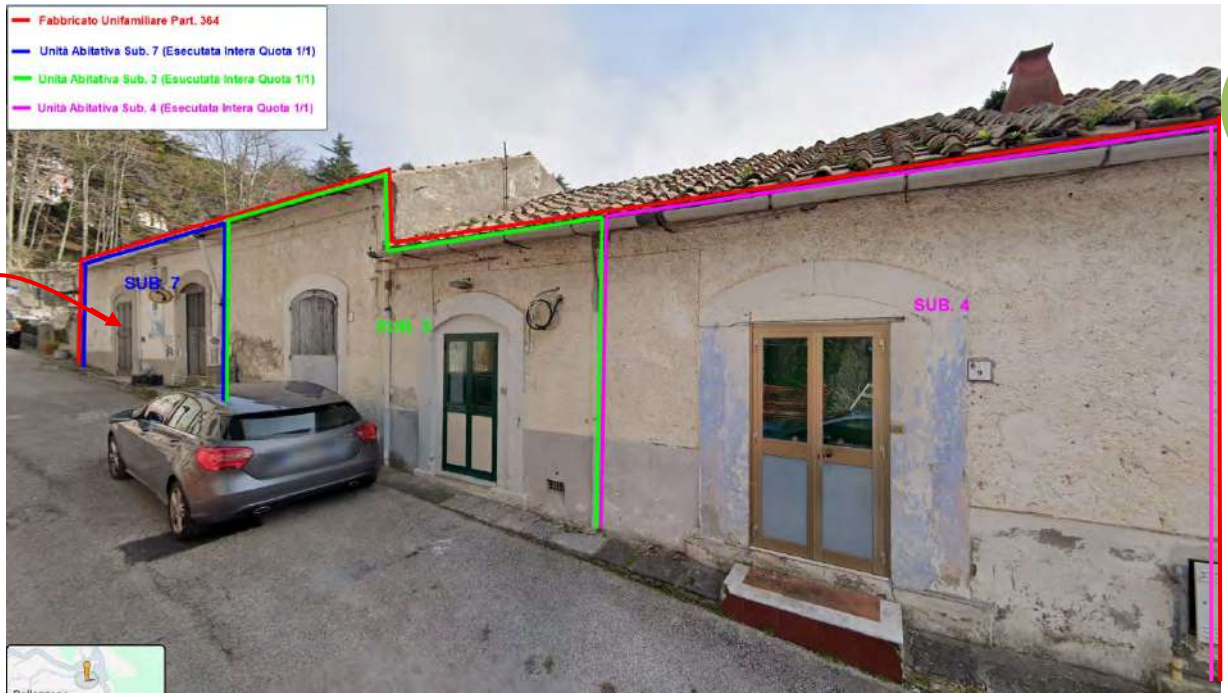
CONFIGURAZIONE LOTTO TRE

LOTTO TRE (E.I. 180/2025)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ:

Abitazione di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato unifamiliare di epoca vetusta inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in *Via Giovanni Nicotera civici 1 e 3*, zona centrale di Pellezzano (SA).
Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, Via G. Nicotera n. 1, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 309,87 €.

Il cespite pignorato **(intero diritto di piena ed esclusiva proprietà esecutata in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore tramite Atto di Compravendita del 09.02.2012 Rep. n° 50980/27281, trascritto il 13.02.2012 ai nn. 6131/5256)** si trova in **zona centrale** di **Pellezzano (SA),** prov. di Salerno, precisamente in **Via G. Nicotera, civici 1 e 3,** strada parallela a Via E. De Filippo che porta in P.zza Municipio, laddove si trova il Comune di Pellezzano a soli 800 mt.
L'edificio plurifamiliare di ricaduta del cespite esecutato unifamiliare, è di edificazione ante 1967, ed è sprovvisto di Amministratore Condominiale. Detto Fabbricato ospita anche altre unità abitative, sempre di proprietà del debitore e tutte esecutate: lo stesso risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta, esterna, è dovuta al fatto che l'Edificio unifamiliare risulta in parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.
L'unità abitativa Sub. 7, al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, è articolato su due livelli non comunicanti tra di loro **(Superficie utile interna totale piano terra pari a 60,91 m², Superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 59,16 m²)** ed è composto, al piano Terra, da due vani, un wc ed un ripostiglio, mentre al Piano Primo Sottostrada da altri due vani non comunicanti tra di loro.
La costruzione del Fabbricato unifamiliare di cui è parte l'unità abitativa oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti anteriormente al *1967*, e la distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale.

Pur essendo il Tratto di Via Nicotera, Centro di Pellezzano (SA) una strada a senso unico di percorrenza, non esistono buone possibilità di sosta veicolare momentanea lungo i margini della stessa Via, ma occorrerà sfruttare gli slarghi comunali a 800 mt di distanza.



Vista Affaccio prospetto frontale Edificio Unifamiliare di ubicazione delle unità abitative tutte esecutate Subb. 3, 4 e 7 ed in capo allo stesso debitore.



Vista, a sinistra, della porta d'ingresso all'unità abitativa piano terra adibita a deposito, all'altezza dei civici 1 e 3, mentre, a destra, la porta di ingresso, sempre del Lotto Tre, al piano primo sottostrada adibito anch'esso a deposito.

L'unità abitativa sub. 7, sia al piano terra, sia al piano primo sottostrada, risulta dismessa, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta ed edili e quindi non fruibile: il tutto si presenta in un mediocre stato di manutenzione.

DATI CATASTALI LOTTO TRE:
Il Lotto Uno risulta attualmente censito come segue:

Unità abitativa su due livelli *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.7****, cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***4****, Consistenza:* ***5 vani Catastali****, Rendita catastale:* ***309,87 €****.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO TRE: **82.000,00 €**
(EURO OTTANTADUEMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO TRE:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato il LOTTO TRE (Sub. 7), separato dal restante compendio, infatti seppur tutti e tre i Lotti sono ubicati in zona centro di Pellezzano, e tutti facente parte dell'Edificio Unifamiliare part. 364, LOTTO UNO (Sub. 3), LOTTO DUE (Sub. 4) e LOTTO TRE (Sub. 7): non sussistono tra i tre Lotti intercomunicazione tra gli ambienti interni e le destinazioni d'uso non risultano complementari.

Segue contestualizzazione dei cespiti esecutati (LOTTO UNO, DUE e TRE): →

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA – LOTTI UNO, DUE e TRE – (E.I. 180/2025)



Individuazione su base catastale ed ortofotografica dei ***LOTTI UNO, DUE e TRE*** *(Edificio* ***Particella 364,*** *di ubicazione delle unità abitative oggetto di pignoramento* ***Subb. 3, 4 e 7****). In azzurro la delimitazione dell'intera particella 364, comprensiva anche di percorso pertinenziale comune a tergo, ed il cui Sub. 3 (in verde), il Sub. 4 (in rosso) ed il Sub. 7 (in blu), risultano pignorati nell'ambito della presente EI 180/2025.*

Segue Parte Epigrafica→

1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Carmine Manzo*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con provvedimento in data **18 ottobre 2025** del *G.E. Dott.ssa Valiante Giuseppina*, veniva nominato come **E**sperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **180/2025**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data **23 ottobre 2025** nella quale il *G.E.* gli poneva i seguenti quesiti:

QUESITI 1-2-3

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

QUESITO 4

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

QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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

QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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

QUESITO 13

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

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

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

QUESITO 19

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

✓ LE PARTI

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore	**OMISSIS (C.F.: XXX)**	Avv.ti Omissis e Omissis
2.	Debitore	**OMISSIS**	Avv. Omissis

✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	**OMISSIS**	**€ 72.424,90** oltre spese e interessi

✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- Comune di Pellezzano (SA) alla Via Giovanni Nicotera, ***civici 5/7***, piano terra e piano primo sottostrada:

- **LOTTO UNO:** ***Unità abitativa su due livelli*** *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.3***, *cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***3****, Consistenza: 3,5* ***vani Catastali****, Rendita catastale:* ***180,76 €.***

- Comune di Pellezzano (SA) alla Via Giovanni Nicotera, ***civici 9/11***, piano terra e piano primo sottostrada:

- **LOTTO DUE:** ***Unità abitativa su due livelli*** *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.4***, *cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***3****, Consistenza: 3,5* ***vani Catastali****, Rendita catastale:* ***180,76 €.***

- Comune di Pellezzano (SA) alla Via Giovanni Nicotera, ***civici 1/3***, piano terra e piano primo sottostrada:

- ***LOTTO TRE:*** ***Unità abitativa su due livelli*** *(Piano Terra e Primo Sottostrada)* censito in ***NCEU Pellezzano (SA) Fl.1, Part.364, sub.7***, *cat.* ***A/4 (Abitazione di tipo popolare),*** *Classe* ***4****, Consistenza:* ***5 vani Catastali****, Rendita catastale:* ***309,87 €.***

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato (*OMISSIS in regime patrimoniale di separazione dei beni*) in quanto allo stesso pervenuti, in virtù di ***Atto di Compravendita a rogito del Notaio Matteo Fasano del 09.02.2012***, con il quale il Sig. OMISSIS acquistava i beni per la quota 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione legale dei beni delle unità abitative subb. 3, 4 e 7.

Segue parte descrittiva delle operazioni compiute: →

2. PARTE DESCRITTIVA

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il ***Custode Giudiziario Avv. Anna Ciliberti***, ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data **30 ottobre 2025** alle ore 11:00, in Pellezzano (SA), alla Via Giovanni Nicotera, ovvero presso le unità abitative oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto era presente il *Sig. OMISSIS* (Debitore) che ha consentito l'accesso presso i cespiti pignorati.

Illustrati i quesiti ai presenti, il Sottoscritto CTU effettuava una ispezione visiva e fotografica sia dei cespiti oggetto di pignoramento, sia del contesto, inoltre procedeva con un rilievo metrico delle unità abitative subb. 3, 4 e 7, apportando le misure sulle planimetrie catastali.

Il cespite sub. 7 si presentava pieno di materiali edili, di proprietà del Debitore, e materiali di risulta, con impiantistica dislacciata e stato di abbandono. Successivamente ci recammo all'unità abitativa prospiciente il cespite sub.7, identificato con il subalterno 3, adibita ad ufficio, che si presentava in discrete condizioni manutentive. Per quanto riguarda gli interni, si riscontrava la presenza di impianti elettrici ed idrici, e l'assenza di impianti di riscaldamento. Inoltre la porta di ingresso a detta unità all'altezza del civ. 5 risultava essere non più accessibile, ovvero murata.

Terminate le operazioni di rilievo a detta unità, ci siamo recati all'unità abitativa sub. 4, che si presentava pieno di materiali edili e di qualsiasi genere di proprietà

del debitore, il tutto si presentava in evidente stato di abbandono, con presenza in alcuni punti di escrementi di animali volatili, e con impiantistica dislacciata.
Infine ci siamo recati al piano primo sottostrada per ispezionare i livelli inferiori dei cespiti esecutati di cui ai tre lotti: il tutto si presentava in evidente stato di abbandono e pieno di materiali edili e di risulta sempre di proprietà del debitore, con impiantistiche di ogni genere dislacciate. La porta di accesso ai locali inferiori dell'unità abitativa sub. 7 risultava di difficile accesso data la presenza di fitta vegetazione incolta.

Le operazioni peritali del 30.10.2025 si sono concluse definitivamente alle ore 12:20.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Pellezzano (SA); svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto si recava presso gli uffici del Catasto di Salerno, inoltre si recava presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania (*Cfr.: Anche Volume Allegati*).

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue, nella risposta puntuale a ciascun quesito del Mandato.

Seguono ***Quesiti 1-2-3***→

3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

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

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **22/09/2025** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **22/09/2025**, (lo stesso giorno) quindi entro i 120 giorni cosi come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).
Non sussiste stato di comproprietà dei cespiti, né ulteriori creditori iscritti diversi dal procedente. Il Debitore, con Atto di Compravendita per Notaio Fasano Matteo del 09/02/2012, ha acquistato i cespiti oggetto di pignoramento in regime di separazione legale dei beni.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro. Il diritto di credito è

suffragato da Ipoteca Volontaria regolarmente trascritta e che ha azionato il pignoramento e trattasi di credito ceduto attraverso vari passaggi dal Creditore Ipotecario Omissis S.p.A., al procedente OMISSIS.

Dalla ***Relazione Notarile*** sottoscritta dal *Notaio Niccolò Tiecco* del 28 agosto 2025, presente nel fascicolo, si evince che in riferimento alle unità abitative subb. 3, 4 e 7 oggetto di trascrizione di pignoramento (27/08/2025), ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio anteriore, risultano i seguenti aspetti:

PROVENIENZA IMMOBILE SUBB. 3 e 7 (rispettivamente Lotto Uno e Lotto Tre)

- **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*):** trascritta ai nn. 6131/5256 in data 13 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 09 febbraio 2012, numero di repertorio 50980/27281, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto le unità foglio **1** particella **364** sub **3** e particella **364** sub **7**.

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 28046/21984 in data 24 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 16 ottobre 2000, numero di repertorio 26607, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **3.**

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 9278/7338 in data 31 marzo 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 15 marzo 2000, numero di repertorio 23028, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **1.**

  Nota: *l'attuale immobile fg. 1, part. 364, sub.7, in virtù di variazione n. 116867.1/2011 del 08/09/2011, deriva dalla fusione delle unità foglio 1 particella 364 sub 5 e particella 364 sub 6, generate dalla soppressione dell'originaria consistenza foglio 1 particella 364 sub 1, giusta frazionamento n. 17361.1/2010 del 8/04/2010.*

PROVENIENZA IMMOBILE SUB. 4 (LOTTO DUE)

- **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*):** trascritta ai nn. 6132/5257 in data 13 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 09 febbraio 2012, numero di repertorio 50980/27281, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 19 ottobre 1957,* codice fiscale XXX*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **4**.

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 9279/7339 in data 31 marzo 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 15 marzo 2000, numero di repertorio 23028, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 19 ottobre 1957, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **4**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario (alla base del titolo esecutivo):** iscritta ai nn.6133/475 in data 13 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 09 febbraio 2012, numero di repertorio 50981/27282 - Importo totale € 304.000,00 - Importo Capitale € 152.000,00 - durata 10 anni, a favore di OMISSIS S.P.A. (*Creditore ipotecario cedente il credito al procedente*) sede Napoli (NA), codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,* avente ad oggetto gli immobili fg. **1**, part. **364**, subb. **3**, **4** e **7**.

- **Verbale di Pignoramento:** trascritto ai nn.37635/30084 in data 27 agosto 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Salerno (SA) del 11 luglio 2025, numero di repertorio 6093, a favore di OMISSIS (*Creditore procedente cessionario del credito ipotecario)* sede Conegliano (TV), codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili fg. **1**, part. **364**, subb. **3**, **4** e **7** **(rispettivamente Lotto Uno, Lotto Due, Lotto Tre)**.

Sia lo stato dismesso delle unità immobiliari sub. 4 e 7, di non immediata fruibilità e da recuperare, sia talune lievi difformità planimetriche catastali (per altro emendabili con gli interventi di recupero), non si configurano come motivazioni che possano inficiare il proseguo del perfezionamento procedurale; e nemmeno si ravvisano problematiche di dissesto statico.

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

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

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	**Documento**	**Presente**		**Note**
1	Nota di trascrizione pignoramento	✓		del 27/08/2025 R. G. 37635, R. P. 30084
2	Certificato catastale attuale		✗	/
3	Certificato ipotecario		✗	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	✓		Redatto il 28.08.2025
5	Certificato storico ventennale		✗	/
6	Scheda catastale		✗	/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	Non ci sono comproprietari
8	Avviso ai creditori iscritti		✗	Dalla certificazione Notarile risulta esclusivamente l'Ipoteca Volontaria alla base del titolo esecutivo, ed al momento non risultano creditori iscritti, salvo successive iscrizioni.

Segue Quesito 4 →

QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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

○○○

BENE PIGNORATO LOTTO UNO *(per intera quota (1/1) del diritto di piena ed esclusiva proprietà):*

- **Comune di PELLEZZANO (SA):**
  - Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364,** sub. **3,** categoria **A/4 (Abitazione di tipo popolare),** Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, Cl. 3, Consistenza Catastale: 3,5 vani, Rendita Catastale: 180,76 €.

BENE PIGNORATO LOTTO DUE *(per intera quota (1/1) del diritto di piena ed esclusiva proprietà):*

- **Comune di SALERNO (SA):**
  - Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364,** sub. **4,** categoria **A/4 (Abitazione di tipo popolare),** Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, Cl. 3, Consistenza Catastale: 3,5 vani, Rendita Catastale: 180,76 €.

BENE PIGNORATO LOTTO TRE *(per intera quota (1/1) del diritto di piena ed esclusiva proprietà):*

- **Comune di SALERNO (SA):**
  - Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364,** sub. **7,** categoria **A/4 (Abitazione di tipo popolare),** Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, Cl. 4, Consistenza Catastale: 5 vani, Rendita Catastale: 309,87 €.

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

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

il tutto porta alla formazione di un **TRE LOTTI**, di seguito riportato:

✓ **LOTTO UNO**:
- **Appartamento posto al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada,** ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364**, Sub **3**, Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare).

✓ **LOTTO DUE**:
- **Appartamento posto al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada,** ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364**, Sub **4**, Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare).

✓ **LOTTO TRE**:
- **Appartamento posto al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada,** ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **1**, Particella **364**, Sub **7**, Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare).

Segue descrizione LOTTO UNO: →

LOTTO UNO

Tipologia	Appartamento di tipo popolare posto al piano terra e piano primo sottostrada						
Quota Proprietà	Piena Proprietà						
Quota Pignorata	Piena Proprietà						
Ubicazione	Pellezzano (SA), Via G. Nicotera civici 5-7; Piano Terra e Piano Primo Sottostrada.						
Dati Catastali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Cons.**	**Rendita**
	1	**364**	**3**	A/4	3	3,5 vani	180,76 €
Superfici	Piano Terra		*Superficie Calpestabile*		Mq	52,16	
			Superficie Lorda		Mq	52,00	
	Piano Primo Sottostrada		*Superficie Calpestabile*		Mq	49,00	
			Superficie Lorda		Mq	49,00	
Confini	***Appartamento Piano Terra e Piano 1° Sottostrada:*** ***Nord:*** *confina con altra unità abitativa sub.7 (Lotto Tre), in testa alla stessa ditta ed esecutata;* ***Est:*** *affaccia ed apre su corte pertinenziale retrostante e successivamente su appezzamento di terreno part. 538 non esecutato;* ***Sud:*** *confina con altra unità abitativa sub. 4 (Lotto Due), in testa alla stessa ditta ed esecutata;* ***Ovest:*** *affaccia ed apre su strada comunale Via Giovanni Nicotera.*						
Descrizione	**Appartamento Piano Terra:** L'appartamento è composto da due vani ed un bagno, per una **superficie calpestabile di mq 52,16** ed un'altezza di mt 3,75. L'unità abitativa al piano terra risulta adibita ad ufficio, completamente arredata con mobilio vario (non esecutato), dotato di impianto idrico ed elettrico, il tutto si presenta in un buon stato di manutenzione, ad eccezione di lievi esfoliature su porzioni limitate di pareti perimetrali. **Appartamento Piano Primo Sottostrada:** L'appartamento è composto da due vani non intercomunicanti tra di loro, per una **superficie calpestabile di mq 49,00** ed un'altezza di mt 3,90. L'unità abitativa al piano primo sottostrada risulta in uno stato						

	di abbandono, con utenze dislacciate e pieno di materiali edili di proprietà del debitore.
Accessi	L'appartamento posto al piano terra è raggiungibile dalla strada Comunale Via G. Nicotera, all'altezza dei civici 5 e 7, laddove per mezzo di una porta d'ingresso si accede all'unità abitativa. Mentre i due vani al piano sottostrada sono raggiungibili dalla strada comunale via Nicotera, laddove per mezzo di una scala esterna comune si raggiunge la corte pertinenziale condivisa di ubicazione delle due porte di ingresso ai due vani non comunicanti tra di loro. L'intero Fabbricato plurifamiliare part. 364 di ubicazione Lotti necessiterebbe di interventi di ripresa manutentiva.
Possesso	Appartamento risulta essere adibito ad ufficio e di piena ed esclusiva proprietà del debitore, fruito direttamente e materialmente dal debitore, senza contratto di locazione.
Provenienza	➢ **Atto di Compravendita**, trascritto a Salerno il 13.02.2012 ai nn. 6131/5256 relativa all'atto di compravendita a rogito del Notaio Fasano Matteo in data 09.02.2012, Rep. n°50980/27281.
Titoli Edilizio	Le opere relative al fabbricato di ubicazione dell'appartamento sub 3, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di Titoli Edilizi. Fu presentata Domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202 riguardante i Lavori di ristrutturazione Edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano *(Cfr.: Titoli Edilizi in All. 10)*.

Segue descrizione LOTTO DUE: →

LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento di tipo popolare posto al piano terra e piano primo sottostrada
Quota Proprietà	Piena Proprietà
Quota Pignorata	Piena Proprietà
Ubicazione	Pellezzano (SA), Via G. Nicotera civici 9-11; Piano Terra e Piano Primo Sottostrada.

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
1	**364**	**4**	A/4	3	3,5 vani	180,76 €

Superfici

Piano Terra	*Superficie Calpestabile*	Mq	26,30
	Superficie Lorda	Mq	26,00
Piano Primo Sottostrada	*Superficie Calpestabile*	Mq	26,30
	Superficie Lorda	Mq	26,00

Confini

Appartamento Piano Terra e Piano 1° Sottostrada:
Nord: *confina con altra unità abitativa sub.3 (Lotto Uno), in testa alla stessa ditta ed esecutata;*
Est: *affaccia ed apre su corte pertinenziale e successivamente su appezzamento di terreno part. 538 non esecutato;*
Sud: *affaccia su corpo scala esterna che conduce alla corte pertinenziale al piano sottostrada;*
Ovest: *affaccia ed apre su strada comunale Via Giovanni Nicotera.*

Descrizione

Appartamento Piano Terra:
L'appartamento è composto da due vani, per una **superficie calpestabile di mq 26,30** ed un'altezza di mt 3,60.
L'unità abitativa al piano terra risulta in uno stato di abbandono pieno di materiali edili e di risulta, con presenza di escrementi di animali volatici in alcune zone e con impiantistica dislacciata.
Appartamento Primo Sottostrada:
L'appartamento è composto da due vani non intercomunicanti tra di loro, per una **superficie calpestabile di mq 26,30** ed un'altezza di mt 3,80.
L'unità abitativa al piano primo sottostrada risulta in uno stato di abbandono, con utenze dislacciate e pieno di materiali edili

	di proprietà del debitore.
Accessi	L'appartamento posto al piano terra è raggiungibile dalla strada Comunale Via G. Nicotera, all'altezza dei civici 9 e 11, laddove per mezzo di una porta d'ingresso si accede all'unità abitativa. Mentre i due vani al piano sottostrada sono raggiungibili dalla strada comunale via Nicotera, laddove per mezzo di una scala esterna comune si raggiunge la corte pertinenziale condivisa di ubicazione delle due porte di ingresso ai due vani non comunicanti tra di loro. L'intero Fabbricato plurifamiliare part. 364 di ubicazione Lotti necessiterebbe di interventi di ripresa manutentiva.
Possesso	Appartamento risulta essere in stato di abbandono con utenze dislacciate e non fruibile all'attualità.
Provenienza	➢ **Atto di Compravendita**, trascritto a Salerno il 13.02.2012 ai nn. 6132/5257 relativa all'atto di compravendita a rogito del Notaio Fasano Matteo in data 09.02.2012, Rep. n°50980/27281.
Titoli Edilizio	Le opere relative al fabbricato di ubicazione dell'appartamento sub 3, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di Titoli Edilizi. Fu presentata Domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202 riguardante i Lavori di ristrutturazione Edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano. *(Cfr.: Titoli Edilizi in All. 10)*

Segue descrizione LOTTO TRE: →

LOTTO TRE

Tipologia	Appartamento di tipo popolare posto al piano terra e piano primo sottostrada
Quota Proprietà	Piena Proprietà
Quota Pignorata	Piena Proprietà
Ubicazione	Pellezzano (SA), Via G. Nicotera civici 1 e 3; Piano Terra e Piano Primo Sottostrada.

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
1	**364**	**7**	A/4	4	5 vani	309,87 €

Superfici

Piano Terra	*Superficie Calpestabile*	Mq	60,91
	Superficie Lorda	Mq	61,00
Piano Primo Sottostrada	*Superficie Calpestabile*	Mq	59,16
	Superficie Lorda	Mq	59,00

Confini

Appartamento Piano Terra e Piano 1° Sottostrada:
Nord: *affaccia su appezzamento di terreno part. 538 non esecutato;*
Est: *affaccia ed apre su corte pertinenziale e successivamente su appezzamento di terreno part. 538 non esecutato;*
Sud: *confina con altra unità abitativa sub.3 (Lotto Uno), in testa alla stessa ditta ed esecutata;*
Ovest: *affaccia ed apre su strada comunale Via Giovanni Nicotera.*

Descrizione

Appartamento Piano Terra:
L'appartamento è composto da due vani, un ripostiglio ed un bagno per una **superficie calpestabile di mq 60,91** ed un'altezza di mt 3,30.
L'unità abitativa al piano terra risulta in uno stato di abbandono pieno di materiali edili e di risulta, e con impiantistica dislacciata.
Appartamento Primo Sottostrada:
L'appartamento è composto da due vani non intercomunicanti tra di loro, per una **superficie calpestabile di mq 59,16** ed un'altezza di mt 4,40.
L'unità abitativa al piano primo sottostrada risulta in uno stato di abbandono, con utenze dislacciate e pieno di materiali edili di proprietà del debitore.

Accessi	L'appartamento posto al piano terra è raggiungibile dalla strada Comunale Via G. Nicotera, all'altezza dei civici 1 e 3, laddove per mezzo di due porte d'ingresso si può si accede all'unità abitativa. Mentre i due vani al piano sottostrada sono raggiungibili dalla strada comunale via Nicotera, laddove per mezzo di una scala esterna comune si raggiunge la corte pertinenziale condivisa di ubicazione delle due porte di ingresso ai due vani non comunicanti tra di loro. L'intero Fabbricato plurifamiliare part. 364 di ubicazione Lotti necessiterebbe di interventi di ripresa manutentiva.
Possesso	Appartamento risulta essere in stato di abbandono con utenze dislacciate e non fruibile all'attualità.
Provenienza	➢ **Atto di Compravendita**, trascritto a Salerno il 13.02.2012 ai nn. 6131/5256 relativa all'atto di compravendita a rogito del Notaio Fasano Matteo in data 09.02.2012, Rep. n°50980/27281.
Titoli Edilizio	Le opere relative al fabbricato di ubicazione dell'appartamento sub 3, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di Titoli Edilizi. Fu presentata Domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202 riguardante i Lavori di ristrutturazione Edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano. *(Cfr.: Titoli Edilizi in All. 10)*

Segue Inquadramento territoriale→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI UNO, DUE E TRE

LOTTI UNO, DUE E TRE

I cespiti, oggetto della presente E.I. n° **180/2025 R.G.E.**, si trovano nel Comune di **Pellezzano (SA)**, precisamente in zona prossima al centro urbano. Il **LOTTO UNO** (***unità abitativa sub. 3, civici 5 e 7***), il **LOTTO DUE** (***unità abitativa sub. 4, civici 9 e 11***), ed il **LOTTO TRE** (***unità abitativa sub.7, civici 1 e 3***) esecutati presentano, al piano terra, due ingressi ciascuno dalla *Via Giovanni Nicotera*, mentre al piano primo sottostrada, presentano due ingressi ciascuno dal cortile pertinenziale comune all'edificio plurifamiliare intera part. 364, raggiungibile dalla Via Nicotera per mezzo di una scala esterna pedonale di deviazione dalla strada carrabile a senso unico.

Trattasi di un ambito non trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale, con scarse possibilità di sosta lungo i margini della strada a senso unico di percorrenza. Tale porzione urbana, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, Autostrada E45 del Mediterraneo sfruttando lo svincolo di Baronissi Sud, SR88 Strada dei due Principati, la SP129), 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 dei LOTTI UNO, DUE e TRE, in Via Nicotera, in zona urbana di Pellezzano (SA). (fonte: Google Maps).



Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta dei LOTTI UNO, DUE e TRE (fonte: Google Maps), in ambito urbano di Pellezzano (SA).



***Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio**: in evidenza (cerchio rosso) la **Particella 634 di ricaduta del Sub. 3 (Lotto Uno), Sub. 4 (Lotto Due), e Sub. 7 (Lotto Tre) esecutati in Via Nicotera di Pellezzano (SA)**, prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*



Fig. 5: stralcio catasto-ortofoto di dettaglio con delimitazione dell'intera ***Particella 364****, il cui Sub. 3 (Lotto Uno), Sub. 4 (Lotto Due), e Sub. 7 (Lotto Tre) sono pignorati nell'ambito della E.I. 180/2025 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

Seguono foto esterni/interni Lotto Uno →

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNO

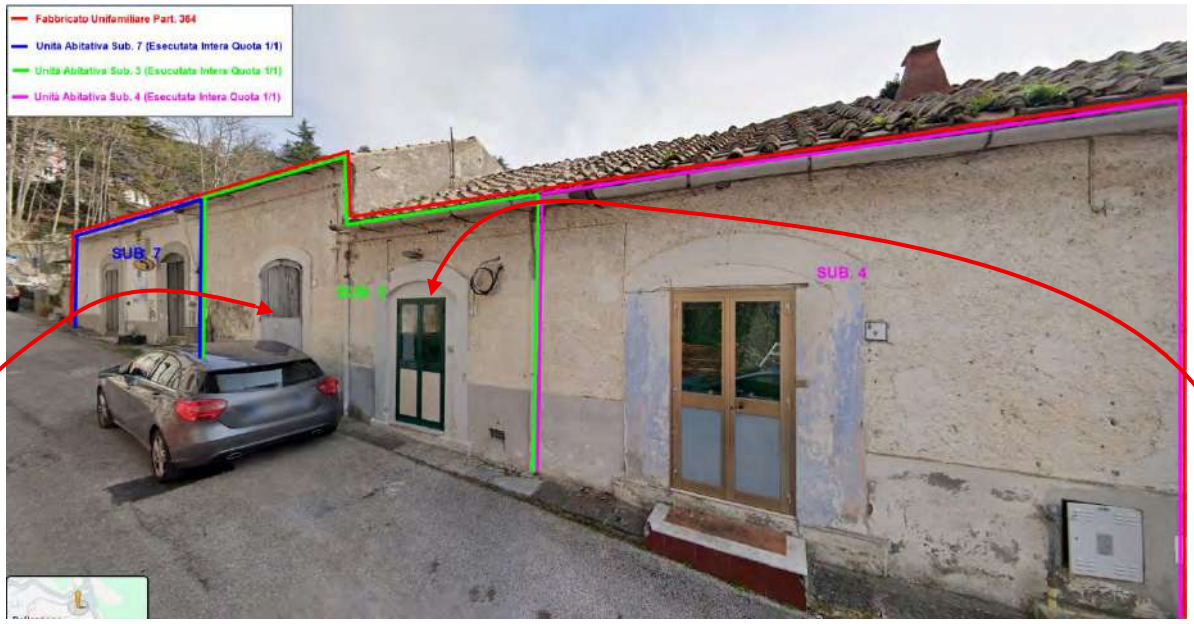


Foto 1-2-3: *vista del fabbricato unifamiliare part. 364 di ricaduta del* ***Lotto Uno sub. 3****. Il cespite esecutato si sviluppa su due piani, il* ***piano Terra*** *accessibile da Via G. Nicotera all'altezza dei civici 5 e 7, mentre il* ***piano Primo Sottostrada*** *è raggiungibile dalla scalinata esterna comune che conduce ad una corte comune al fabbricato part. 364, come si evince dalle foto alla pagina successiva.*









Foto 4-5-6-7: *viste degli esterni del Fabbricato plurifamiliare di ricaduta del Lotto Uno, in particolare della* ***scalinata esterna comune*** *prospiciente la strada comunale Via Nicotera, dalla quale si raggiungono, percorrendo una corte pertinenziale, le* ***due porte d'ingresso ai due vani del sub. 3 Lotto Uno****, non comunicanti tra di loro, ubicati al piano primo sottostrada.*





Seguono foto interni Appartamento sub. 3, al piano terra, afferente al Lotto Uno:→

FOTO INTERNI DEL LOTTO UNO Sub. 3 Civici 5 e 7 PIANO TERRA



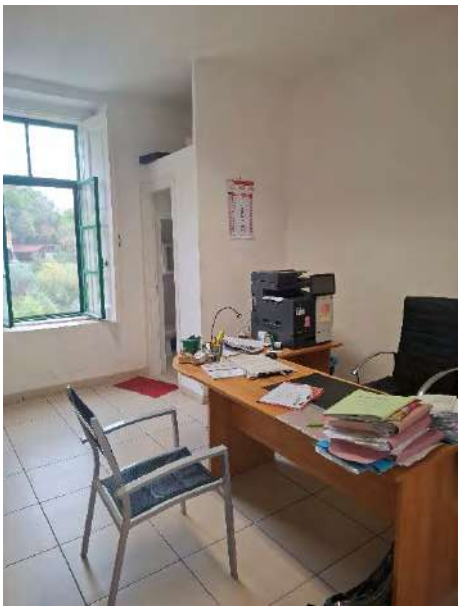


Foto 8-9-10-11: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 3), in particolare del* ***vano ufficio*** *dotato di affaccio, lato Est. Da detto vano si raggiunge sia il vano 1, per mezzo di tre gradini, sia il vano bagno. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento al piano terra oggetto di pignoramento****.*



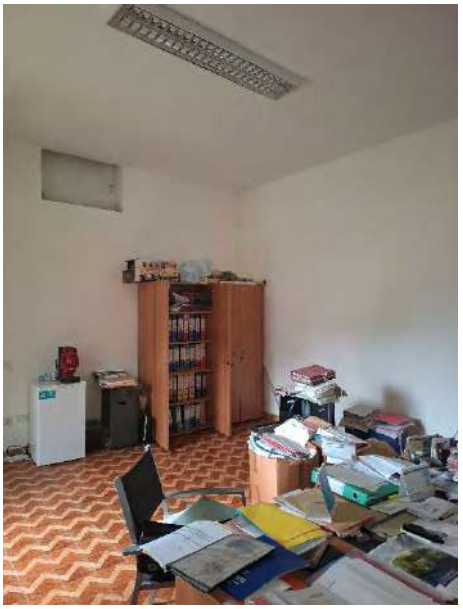






Foto 12-13-14-15: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 3), in particolare del* ***vano 1*** *dotato di affaccio, lato Est. Da detto vano presenta la porta d'ingresso corrispondente al civ. 7, tombata dall'interno, oltre porzioni di mura perimetrali soggetti ad esfoliazioni. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento al piano terra oggetto di pignoramento.***





Seguono foto interni Appartamento sub. 3, al piano 1° Sottostrada, afferente al Lotto Uno:→

FOTO INTERNI DEL LOTTO UNO Sub.3
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





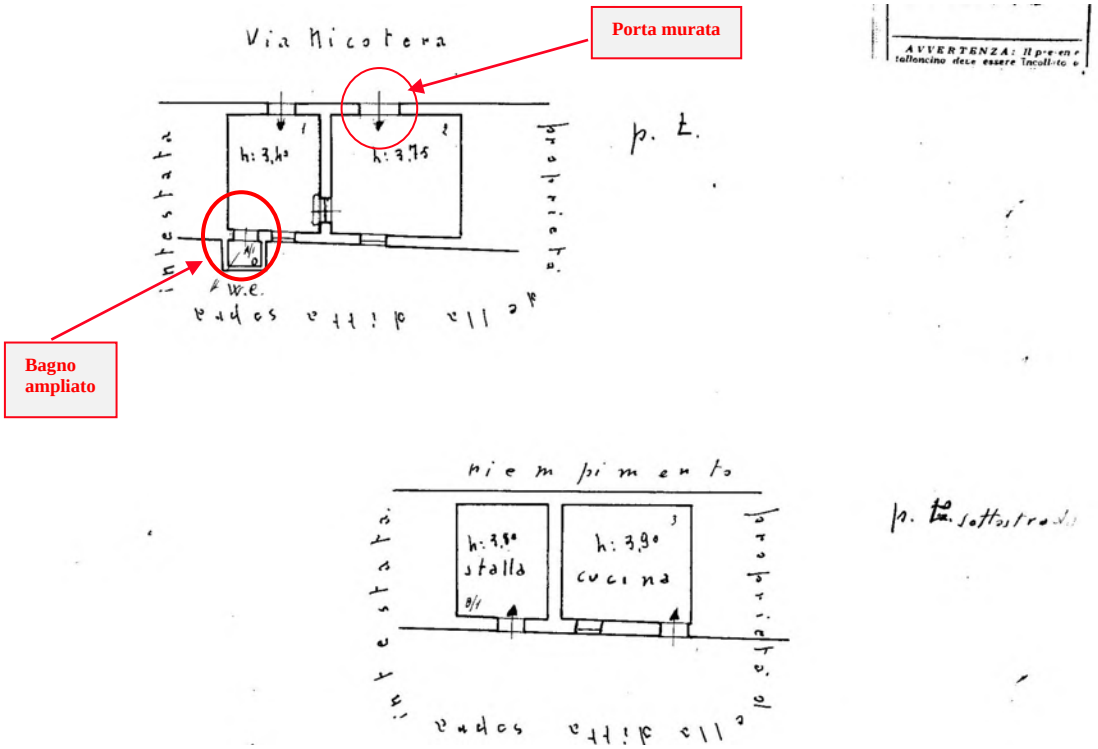
Foto 16-17-18-19: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Primo Sottostrada, Sub. 3), in particolare, in alto, del* ***vano stalla,*** *senza affacci, mentre in basso il* ***vano cucina****, dotato di affaccio. In entrambi i vani vi sono presenza di materiali edili e di risulta, solo in parte recuperabili. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.***





La Planimetria catastale *(cfr. All. 5b)* **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto ad eccezione, si ribadisce, del vano bagno che risulta essere più grande all'attualità, e la porta all'altezza del civico 7 murata**. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:

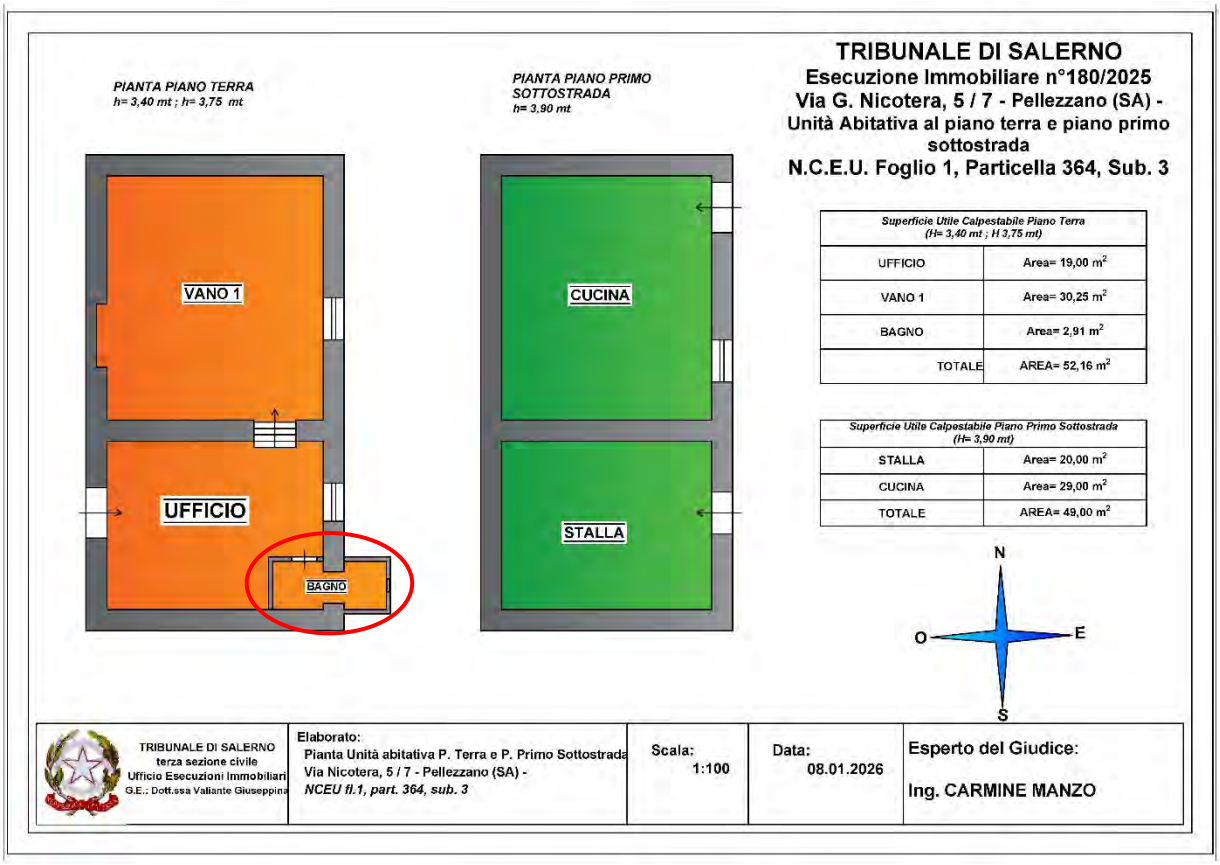
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNO



Planimetria catastale Piano Terra e Primo Sottostrada *in scala 1:200*
(N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 3).

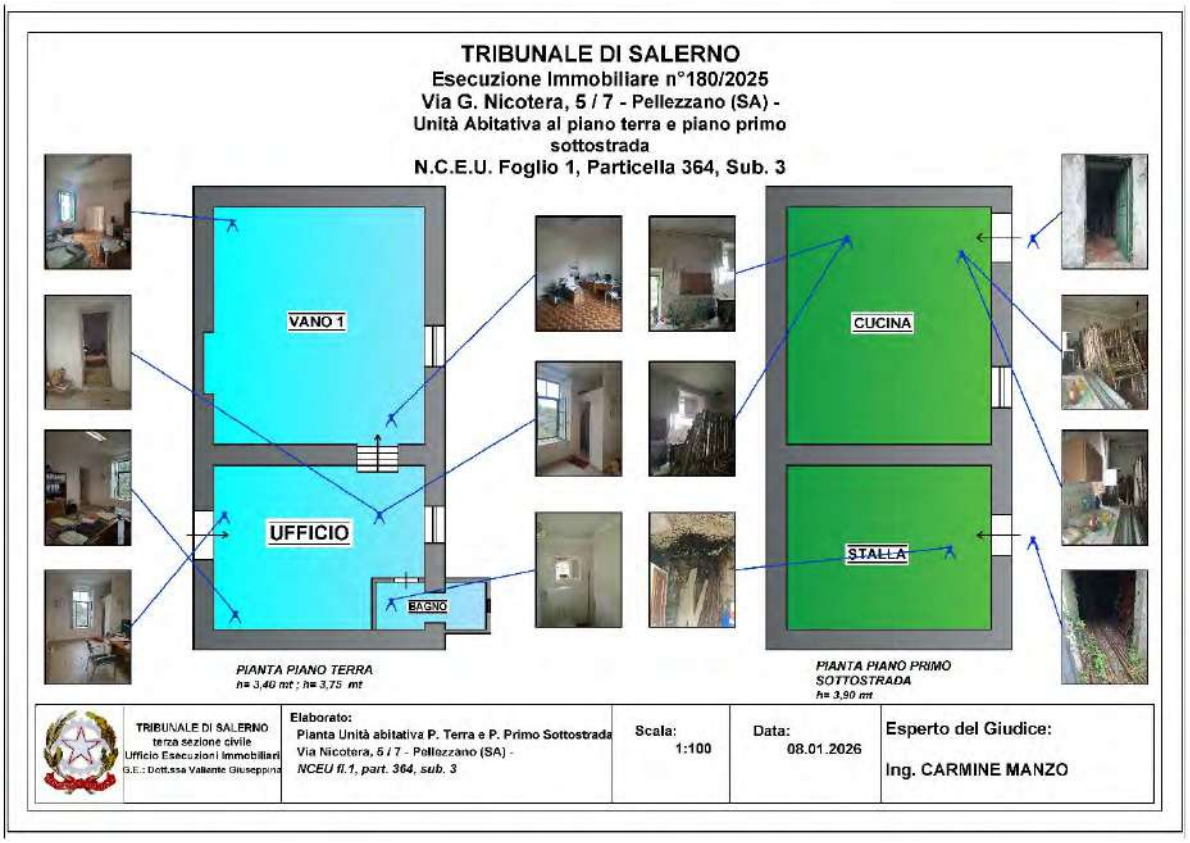
Non si rilevano significative **difformità, ad eccezione del vano bagno, laddove in planimetria catastale risulta più piccolo, e dell'occlusione dell'ingresso civ. 7**.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNO



Planimetria digitalizzata *stato effettivo luoghi in scala 1:100*
con indicazione delle consistenze metriche superficiali
(LOTTO UNO Piano Terra civici 5/7 e Piano Primo Sottostrada:
N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 3).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNO



Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico (LOTTO UNO PIANO TERRA E PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 3).

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza interna utile = 3,40 m
*Superficie utile interna totale piano terra =52,16 m² **
*Superficie utile interna totale piano primo sottostrada =49,00 m² **

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

Seguono foto esterni/interni Lotto Due →

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO DUE

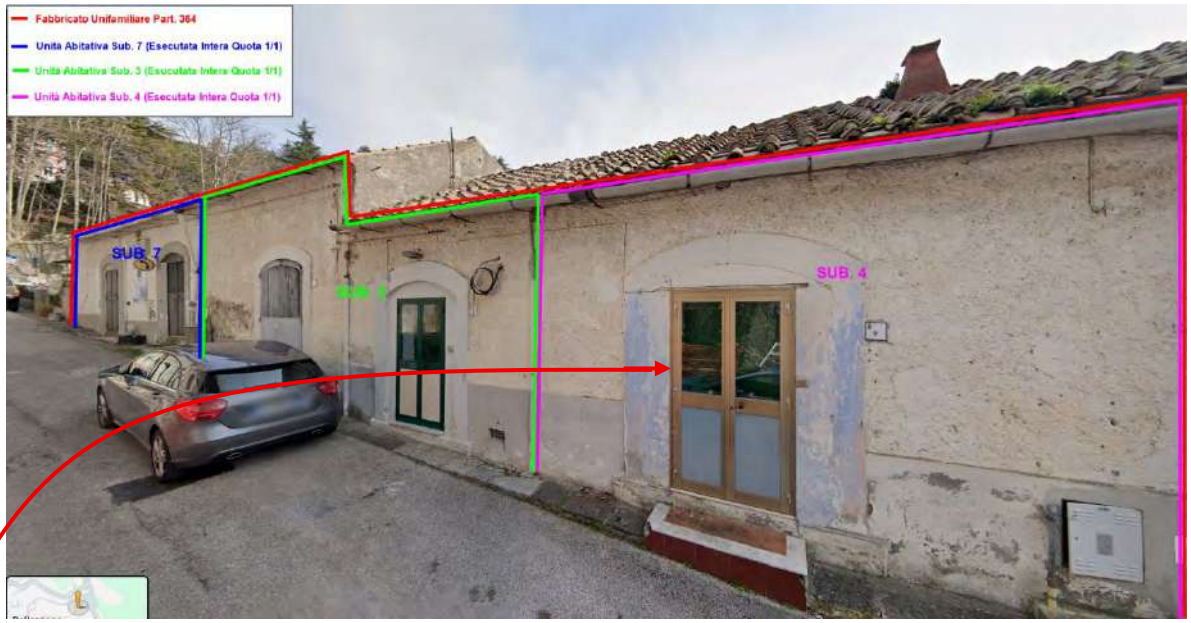


Foto 20-21-22: *vista del fabbricato unifamiliare part. 364 di ricaduta del* ***Lotto Due sub. 4****. Il cespite esecutato si sviluppa su due piani, il* ***piano Terra*** *accessibile da Via G. Nicotera all'altezza dei civici 9 e 11, mentre il* ***piano Primo Sottostrada*** *è raggiungibile dalla scalinata esterna comune che conduce ad una corte comune al fabbricato part. 364, così come illustrato precedentemente per il Lotto Uno.*









Foto 23-24-25-26: *viste degli* ***interni del LOTTO DUE*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 4), in particolare del* ***vano 1*** *dotato di affaccio su corte retrostante comune, lato Est, con presenza di materiale edile e di risulta. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.***









Foto 27-28-29-30: *viste degli* ***interni del LOTTO DUE*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 4), in particolare del* ***vano cucina*** *dotato di affaccio su corte retrostante comune, lato Est, con presenza di materiale edile e di risulta. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile****.*





Seguono foto interni Appartamento sub. 4, al piano 1° Sottostrada, afferente al Lotto Due:→

FOTO INTERNI DEL LOTTO DUE Sub.4
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





Foto 31-32-33-34: *viste degli* ***interni del LOTTO DUE*** *(Appartamento al Piano Primo Sottostrada, Sub. 4), in particolare, del* ***vano tre,*** *senza affacci, e non comunicante con il vano due attiguo. In entrambi i vani vi sono presenza di materiali edili e di risulta, solo in parte recuperabili. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile****.*



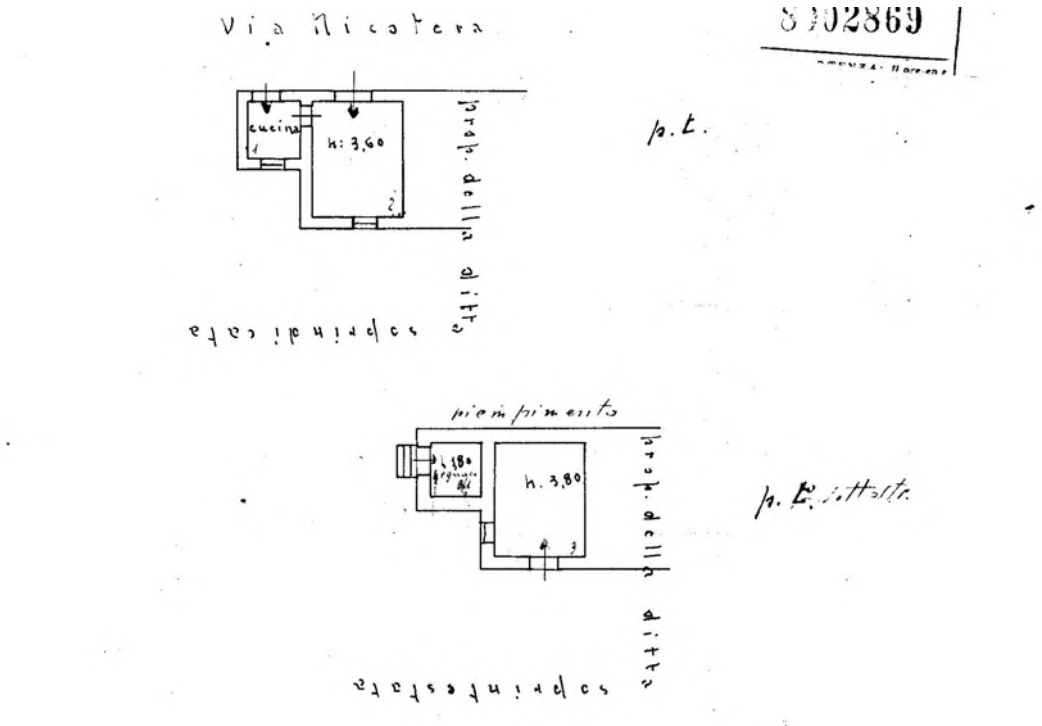


Seguono planimetrie:→

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO DUE

La Planimetria catastale *(cfr. All. 5b)* **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:

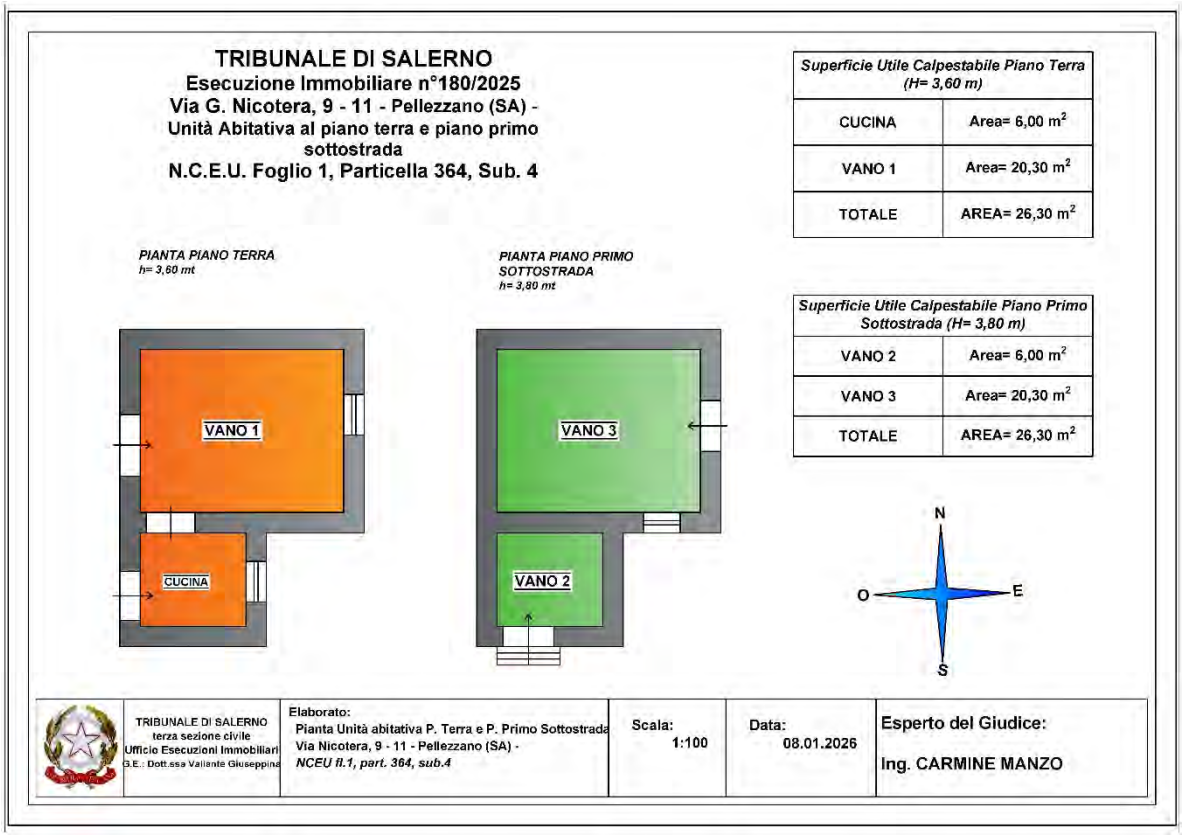
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO DUE



Planimetria catastale Piano Terra e Primo Sottostrada *in scala 1:200*
(N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 4).

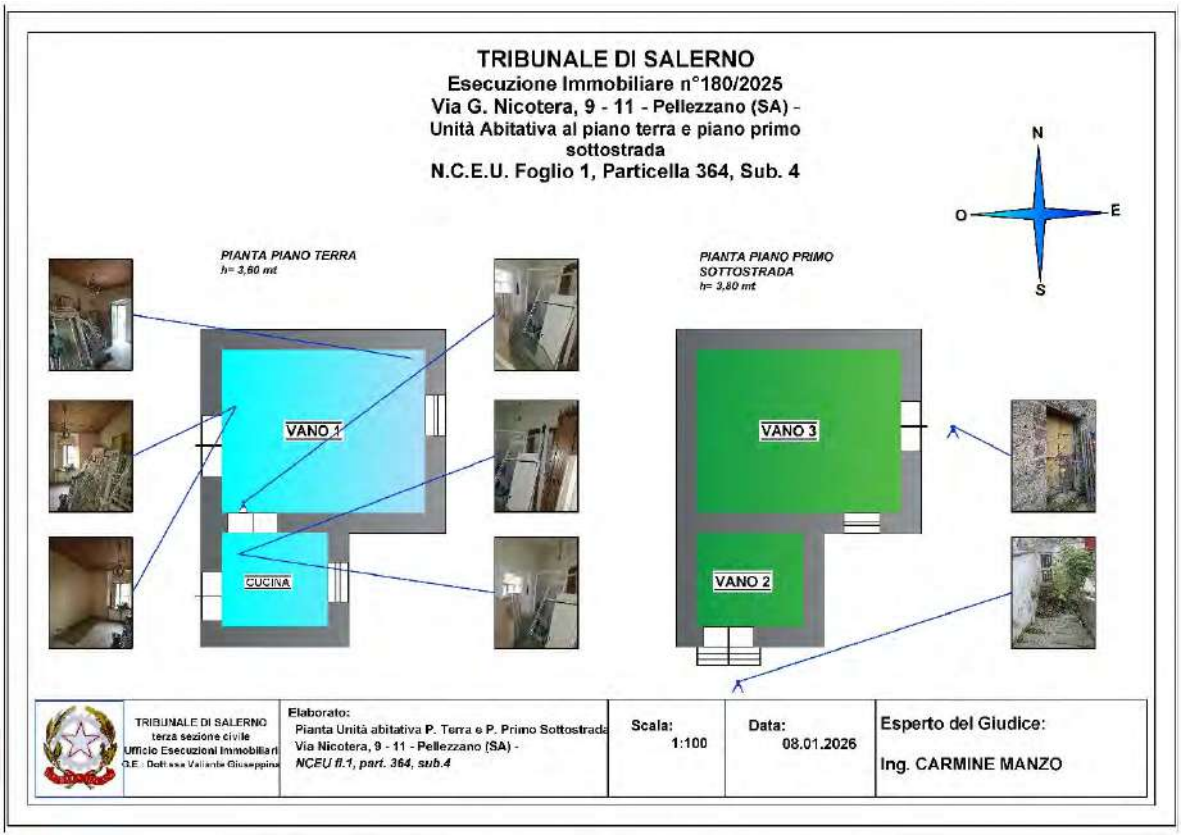
Non si rilevano significative **difformità**.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO DUE



Planimetria digitalizzata *stato effettivo luoghi in scala 1:100*
con indicazione delle consistenze metriche superficiali
(LOTTO DUE Piano Terra civici 9/11 e Piano Primo Sottostrada:
N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 4).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO DUE



Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico (LOTTO DUE PIANO TERRA E PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 4).

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza interna utile = 3,60 m
*Superficie utile interna totale piano terra =26,30 m² **
*Superficie utile interna totale piano primo sottostrada =26,30 m² **

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

Seguono foto esterni/interni Lotto Tre: →

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO TRE

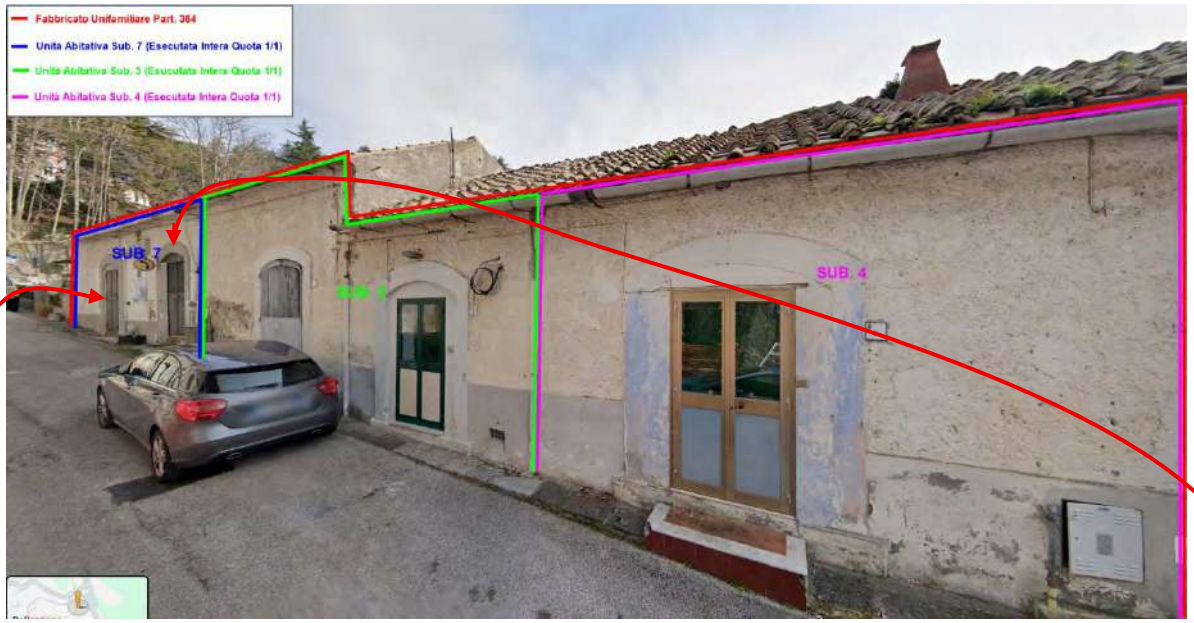


Foto 35-36-37: *vista del fabbricato unifamiliare part. 364 di ricaduta del* ***Lotto Tre sub. 7****. Il cespite esecutato si sviluppa su due piani, il* ***piano Terra*** *accessibile da Via G. Nicotera all'altezza dei civici 1 e 3, mentre il* ***piano Primo Sottostrada*** *è raggiungibile dalla scalinata esterna comune che conduce ad una corte comune al fabbricato part. 364, così come illustrato precedentemente per il Lotto Uno.*









Foto 38-39-40-41: *viste degli* ***interni del LOTTO TRE*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 7), in particolare del* ***vano 1*** *dotato di affaccio su corte retrostante comune, lato Est, con presenza di materiale edile e di risulta. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.***









Foto 42-43-44-45: *viste degli* ***interni del LOTTO TRE*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 7), in particolare del* ***vano due*** *dotato di affaccio su corte retrostante comune, lato Est, con presenza di materiale edile e di risulta. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile****.*







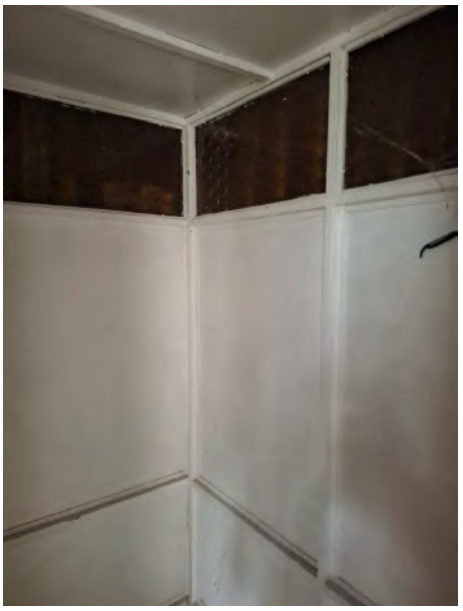


Foto 46-47-48-49: *viste degli* ***interni del LOTTO TRE*** *(Appartamento al Piano Terra Sub. 7), in particolare, in alto del* ***vano ripostiglio*** *senza affacci, con presenza di materiale edile e di risulta, mentre in basso, in particolare del vano bagno, dotato di affaccio su strada comunale Via Nicotera. Si notino* ***presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile****.*





FOTO INTERNI DEL LOTTO TRE Sub.7
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





Foto 50-51-52-53: *viste degli* ***esterni del LOTTO TRE*** *(Appartamento al Piano Primo Sottostrada, Sub. 7), in particolare, della corte comune, lato Est, laddove la folta vegetazione e lo sviluppo di una pianta di fico impedisce l'accesso ai due vani non comunicanti tra loro e privi di affaccio.*



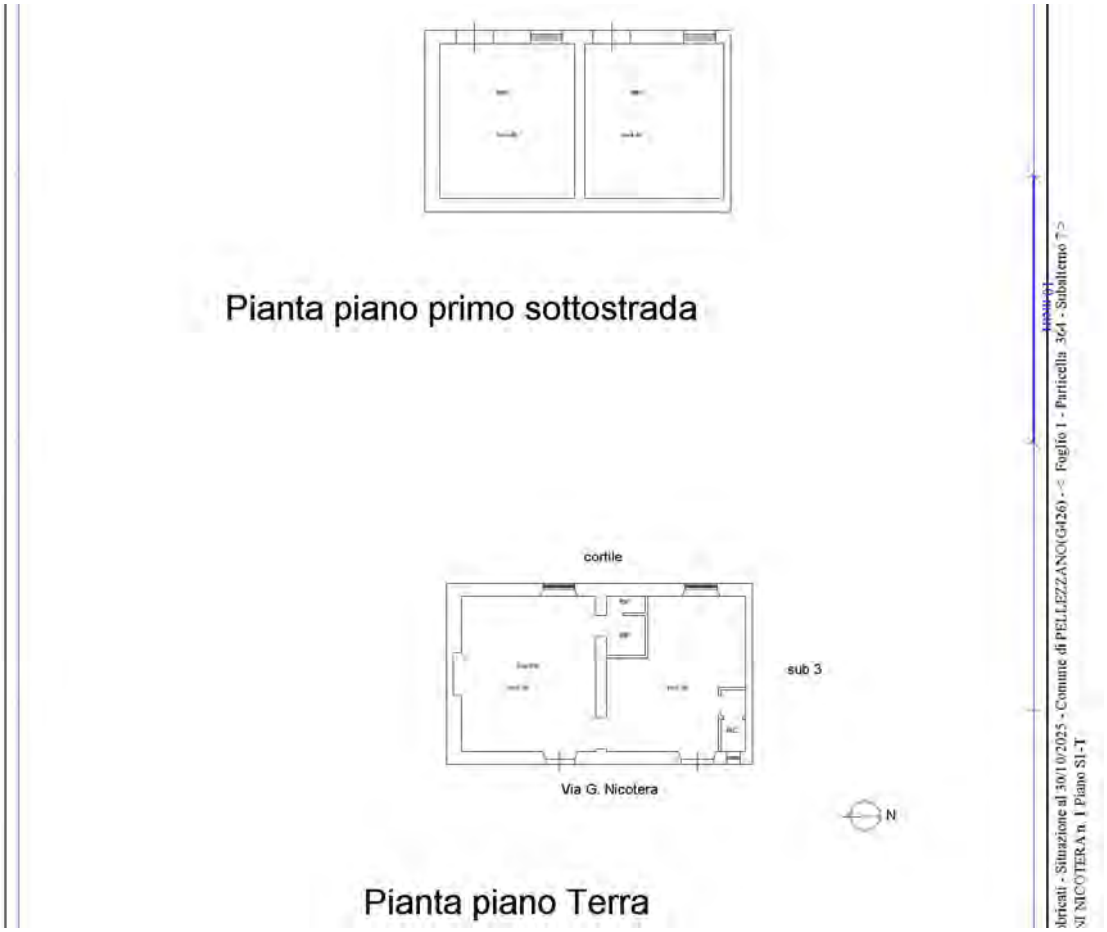


Seguono planimetrie:→

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO TRE

La Planimetria catastale *(cfr. All. 5b)* **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:

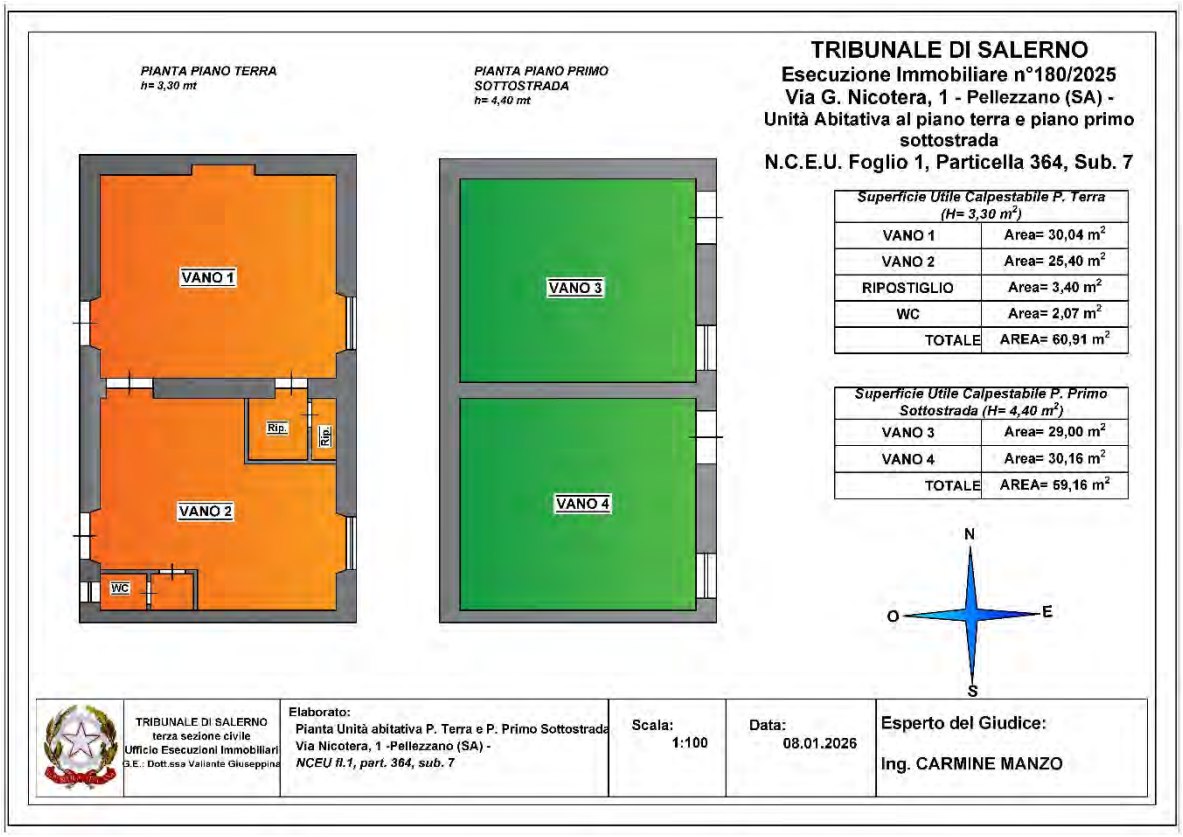
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO DUE



Planimetria catastale Piano Terra e Primo Sottostrada *in scala 1:200*
(N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 7).

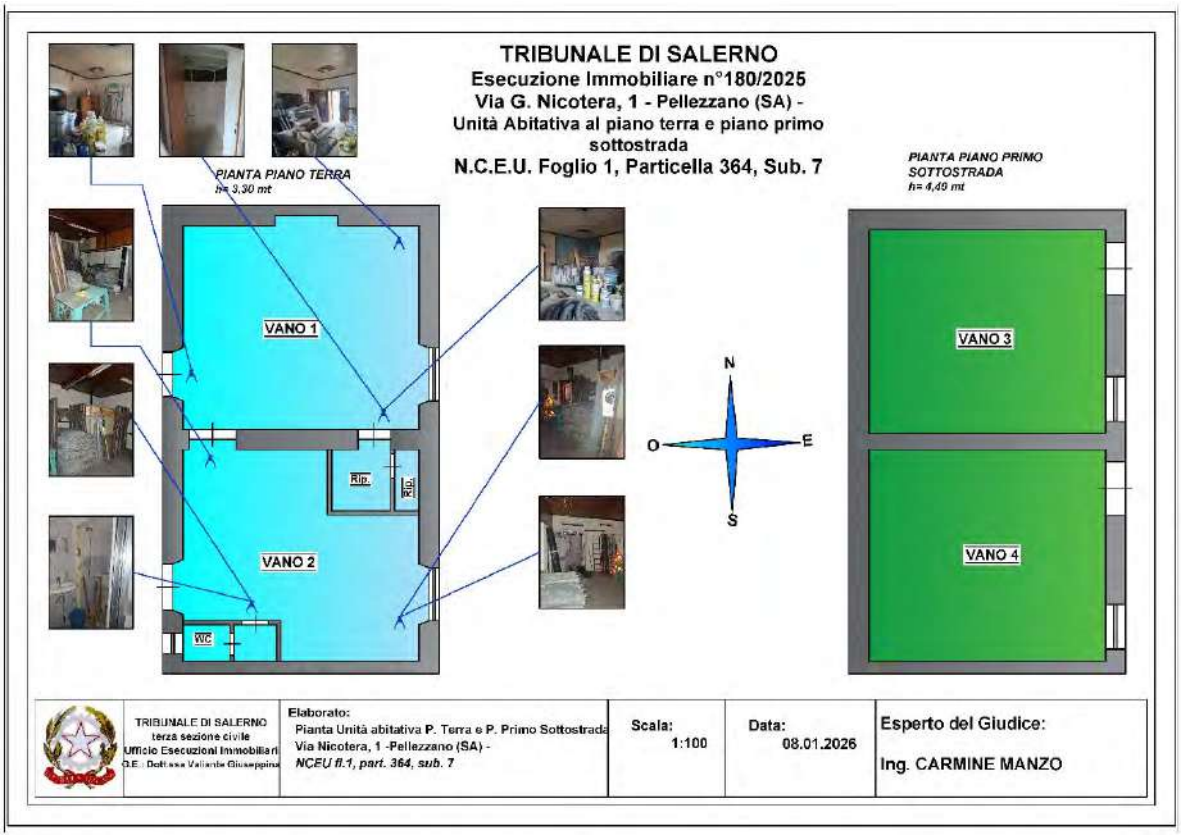
Non si rilevano significative **difformità**.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO TRE



Planimetria digitalizzata *stato effettivo luoghi in scala 1:100*
con indicazione delle consistenze metriche superficiali
(LOTTO TRE Piano Terra civici 1/3 e Piano Primo Sottostrada: N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 7).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO TRE



Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico (LOTTO TRE PIANO TERRA E PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Sub. 7).

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza interna utile = 3,30 m (Piano Terra) e 4,40 m (Piano Primo Sottostrada)
*Superficie utile interna totale piano terra =60,91 m² **
*Superficie utile interna totale piano primo sottostrada =59,16 m² **

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

La parte meramente illustrativa e descrittiva dei lotti è stata stralciata in separato file di galleria grafico fotografica, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

Segue Quesito 5 sull'analisi delle provenienze:→

QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

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

○○○

Dall'analisi della Certificazione Notarile per Notaio Tiecco del 28/08/2025 risultano le seguenti provenienze:

PROVENIENZA IMMOBILE SUBB. 3 e 7 (rispettivamente Lotto Uno e Lotto Tre)

- **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*):** trascritta ai nn. 6131/5256 in data 13 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 09 febbraio 2012, numero di repertorio 50980/27281, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto le unità foglio **1** particella **364** sub **3** e particella **364** sub **7**.

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 28046/21984 in data 24 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 16 ottobre 2000, numero di repertorio 26607, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **3.**

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 9278/7338 in data 31 marzo 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 15 marzo 2000, numero di repertorio 23028, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **1.**

  Nota: *l'attuale immobile fg. 1, part. 364, sub.7, in virtù di variazione n. 116867.1/2011 del 08/09/2011, deriva dalla fusione delle unità foglio 1 particella 364 sub 5 e particella 364 sub 6, generate dalla soppressione dell'originaria consistenza foglio 1 particella 364 sub 1, giusta frazionamento n. 17361.1/2010 del 8/04/2010.*

PROVENIENZA IMMOBILE SUB. 4 (LOTTO DUE)

- **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*):** trascritta ai nn. 6132/5257 in data 13 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 09 febbraio 2012, numero di repertorio 50980/27281, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 19 ottobre 1957,* codice fiscale XXX*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,* avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **4**.

- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*):** trascritta ai nn. 9279/7339 in data 31 marzo 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ansalone Filippo di Fisciano (SA) del 15 marzo 2000, numero di repertorio 23028, a favore di OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 19 ottobre 1957, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni* e contro OMISSIS nata a Gragnano (NA) il 09 settembre 1913, codice fiscale XXX *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto l'unità foglio **1** particella **364** sub **4**.

Relativamente al regime patrimoniale, si precisa che il Debitore *Sig.* ***OMISSIS, nato a Pellezzano il 22.12.1951, C.F.: XXX (Debitore)*** **risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni**. Detto regime di separazione dei beni risulta recepito ed indicato anche in visure catastali.

Per ulteriori riferimenti si rimanda anche alla Certificazione Notarile Sostitutiva, già agli Atti del Procedimento.

Segue Quesito 6 su carattere di indivisibilità del cespite:→

QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

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

○○○

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

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

il tutto porta alla formazione di **TRE LOTTI DISTINTI,** stante la separazione e l'indipendenza degli accessi, e permanendo esclusivamente la condivisione della corte retrostante ente urbano part. 364.

Tali Lotti risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato OMISSIS per effetto del regime di separazione legale dei beni.

Peraltro nella presente E.I. 180/2025, il Pignoramento aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*.

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**.

QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

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

○○○

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

- all'esito di interpellazione del *Sig. OMISSIS (attuale debitore, proprietario dei LOTTI)*, il quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di **Accesso Congiunto C.T.U./Custode** del **30.10.2025**, si è potuto apprendere che le unità immobiliari *Subb. 3, 4, 7, rispettivamente* **LOTTI UNO, DUE e TRE,** nel loro complesso risultano materialmente posseduti dallo stesso debitore, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI e DUNQUE DA INTENDERSI LIBERI AI FINI DELLA PRESENTE E.I. 180/2025.**

  Resterà facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni dello stato di possesso.

Segue risposta Quesito 8:→

QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Ferma restando ogni facoltà della Pregiatissima ***Custodia Giudiziaria Avv. Anna Ciliberti*** di prevedere indennità di occupazione di qualsiasi importo e se ne sussisterebbero i presupposti, con riferimento a locazioni verso terzi, se ne sconsiglia tecnicamente l'eventualità, non risultando possibile la stima di canoni locativi congrui di mercato, e ciò in quanto **i TRE LOTTI in tutto o in parte, versano in stato dismesso e meritevoli di interventi manutentivi a carico dei futuri acquirenti**, per cui **non si ravvedono presupposti di immediata fruibilità allo stato, ed in itinere procedurale**.

Segue Quesito 9 →

QUESITO N° 9–Regime patrimoniale del debitore

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

○○○

Da indagini svolte (*Cfr.: allegati 5, 6 e 3*) risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 18.08.1985 in Pellezzano (SA), in regime patrimoniale di separazione dei beni. Infatti anche dalla Certificazione Notarile a rogito del Notaio Tiecco del 28.08.2025, i Tre Lotti esecutati risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato OMISSIS per effetto del regime di separazione legale dei beni.

Peraltro nella presente E.I. 180/2025, il Pignoramento aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*.

Si sottolinea come le unità abitative subb. 3, 4, e 7, siano pervenuti al Debitore (Sig. OMISSIS), in virtù di Atti Di Compravendita del 2012, con il quale il Sig. OMISSIS acquistava i beni facente parte dei Lotti Uno, Due, e Tre per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal Sig. OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 14 maggio 1961, C.F.: XXX e OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 19 ottobre 1957, C.F.: XXX. Mentre il matrimonio è stato celebrato in Pellezzano in data 18.08.1985, prima della stipula degli Atti di Compravendita del 2012, tra l'altro in regime di separazione legale dei beni (*piena ed esclusiva proprietà).*

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**, nemmeno legata a stato civile ed al regime patrimoniale.

Segue Quesito 10 →

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

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

○○○

Relativamente ai **LOTTI UNO (Sub.3)**, **DUE (Sub. 4)** e **TRE (Sub. 7)** siti nell'ambito del Fabbricato Plurifamiliare Part. 364, di Via Nicotera, del Comune di San Cipriano Picentino (SA), si rappresenta come le unità abitative, siano **sprovviste di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di corte esterna comune, nonché dei percorsi comuni, che viene tenuta secondo rapporti di buon vicinato.

Segue risposta al Quesito 11:→

QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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

○○○

- Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **30 ottobre 2025**, (*Cfr.: allegati 6*), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

LOTTO UNO:

- Foglio **1 -** Particella **364 -** Subalterno **3**

LOTTO DUE:

- Foglio **1 -** Particella **364 -** Subalterno **4**

LOTTO TRE:

- Foglio **1 -** Particella **364 -** Subalterno **7**

❖ **(All. 6b) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09.02.2012** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo, Rep. n° 50981/27282, iscritta in data 13.02.2012 ai nn° 6133/475; importo totale € 304.000,00, importo Capitale € 152.000,00, durata 10 anni, a favore di OMISSIS S.P.A. sede Napoli (NA), C.F.: XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,* avente ad oggetto gli immobili oggetto di pignoramento.

Detta formalità aggredisce:

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 5 e 7, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3, Via G. Nicotera n. 5/7, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO DUE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 9 e 11, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, Via G. Nicotera n. 9/11, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO TRE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 1 e 3, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, Via G. Nicotera n. 1, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 309,87 €.

- ❖ **(All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11.07.2025 (*su cui è incardinata la presente E.I. 180/2025*)**, trascritto a Salerno in data 27.08.2025 ai nn°37635/30084, *contro*** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX ed in ***favore*** del Creditore Procedente OMISSIS (*Creditore procedente cessionario del credito ipotecario)* sede Conegliano (TV), codice fiscale XXX, gravante

per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sui cespiti oggetto di pignoramento.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 5 e 7, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3, Via G. Nicotera n. 5/7, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO DUE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 9 e 11, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, Via G. Nicotera n. 9/11, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO TRE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 1 e 3, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, Via G. Nicotera n. 1, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 309,87 €.

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

TIPO DI 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

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 180/2025, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	**€ 35,00**

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

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

329,00 € *(diconsi: trecentoventinove euro)*

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

Segue Quesito 12 →

QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

✓ DOCUMENTI CATASTALI (*Cfr.: Gruppo Allegati 5*)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano *l'allegato 5* per il LOTTO UNO, DUE e TRE, allegato alla presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **30/10/2025**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

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

- ➔ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 1, Particella 364;
- ➔ **All. 5b) Elaborato planimetrico** Foglio 1, Particella 364;
- ➔ **All. 5c) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3 (LOTTO UNO), N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4 (LOTTO DUE), N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7 (LOTTO TRE);
- ➔ **All. 5d) Planimetria catastale** N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3 (LOTTO UNO), N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4 (LOTTO DUE), N.C.E.U. Pellezzano (SA) Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7 (LOTTO TRE);

Inoltre, in data **30.10.2025**, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

➔ **(All. 6b) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09.02.2012** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fasano Matteo, Rep. n° 50981/27282, iscritta in data 13.02.2012 ai nn° 6133/475; importo totale € 304.000,00, importo Capitale € 152.000,00, durata 10 anni, a favore di OMISSIS S.P.A. sede Napoli (NA), C.F.: XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,* avente ad oggetto gli immobili oggetto di pignoramento.

Detta formalità aggredisce:

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 5 e 7, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3, Via G. Nicotera n. 5/7, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO DUE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 9 e 11, zona urbana di Pellezzano (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, Via G. Nicotera n. 9/11, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

- ✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO TRE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 1 e 3, zona urbana di Pellezzano (SA).*

Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, Via G. Nicotera n. 1, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 309,87 €.

➔ **(All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11.07.2025 (*su cui è incardinata la presente E.I. 180/2025*)**, trascritto a Salerno in data 27.08.2025 ai nn°37635/30084,** ***contro*** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Pellezzano (SA) il 22 dicembre 1951, codice fiscale XXX ed in ***favore*** del Creditore Procedente OMISSIS (*Creditore procedente cessionario del credito ipotecario)* sede Conegliano (TV), codice fiscale XXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sui cespiti oggetto di pignoramento.

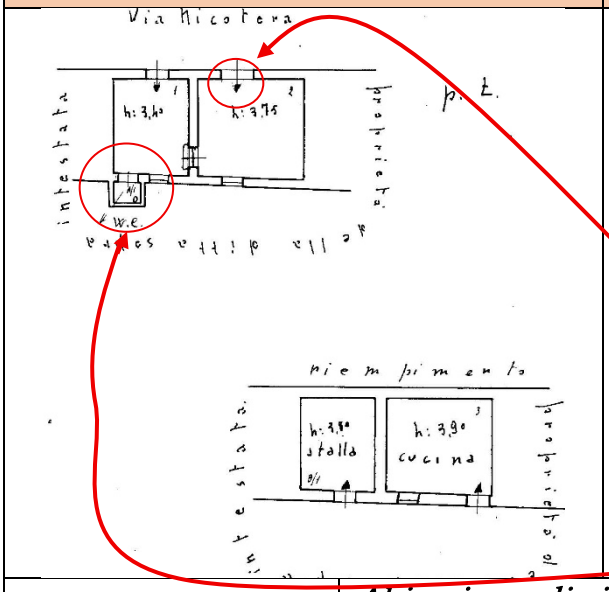
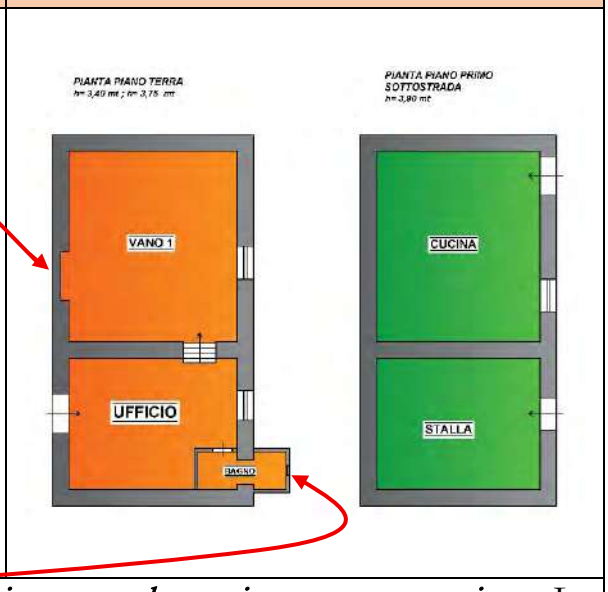
✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 5 e 7, zona urbana di Pellezzano (SA).*
N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3, Via G. Nicotera n. 5/7, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO DUE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 9 e 11, zona urbana di Pellezzano (SA).*
Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, Via G. Nicotera n. 9/11, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie, Rendita 180,76 €.

✓ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO TRE:** *Appartamento di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada, di un Fabbricato plurifamiliare part. 364 sito in Via Nicotera civici 1 e 3, zona urbana di Pellezzano (SA).*
Dati catastali: **N.C.E.U. Pellezzano (SA), Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, Via G. Nicotera n. 1, Piano Terra e Primo Sottostrada, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 309,87 €.

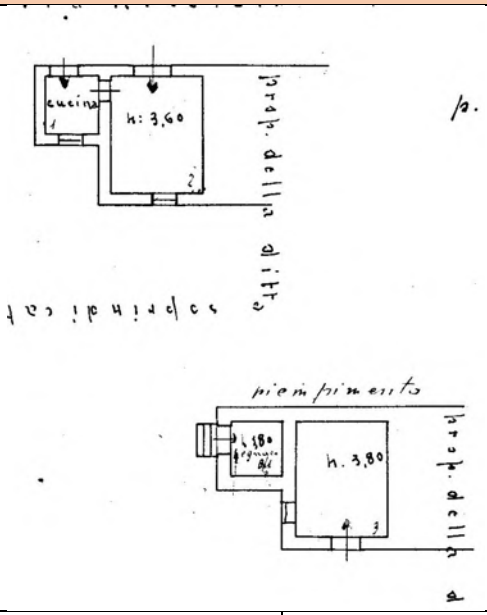
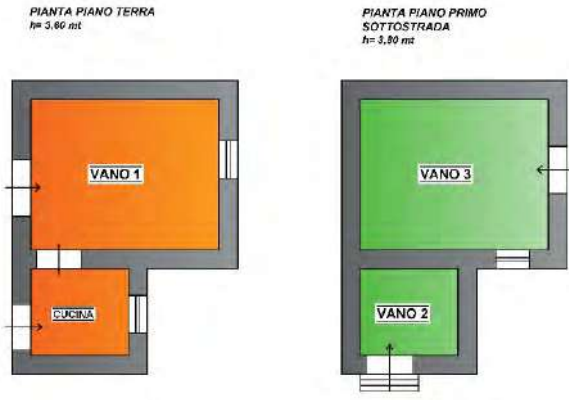
✓ **LOTTO UNO**:

- **Abitazione di tipo popolare**, al piano terra e piano primo sottostrada, ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 364, Sub 3, Categoria A/4.

Planimetria Catastale (sub 3)	Stato dei Luoghi (sub 3)
	
Difformità Catastali:	*Abitazione di tipo popolare piano terra e primo*: La Planimetria catastale **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto ad eccezione, si ribadisce, del vano bagno che risulta essere più grande all'attualità, e la porta all'altezza del civico 7 murata**.

✓ **LOTTO DUE**:

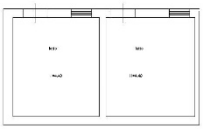
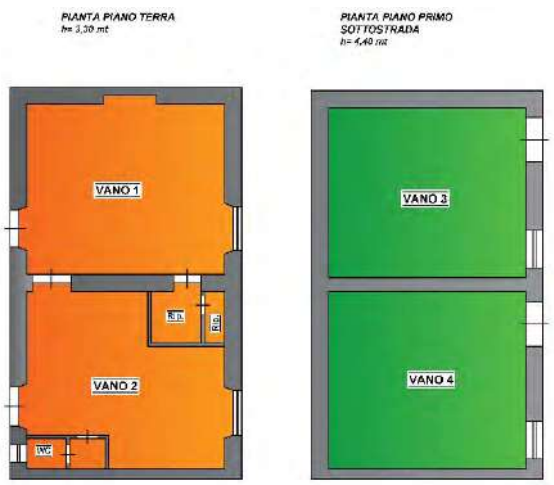
- **Abitazione di tipo popolare**, al piano terra e piano primo sottostrada, ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 364, Sub 4, Categoria A/4.

Planimetria Catastale (sub 4)	**Stato dei Luoghi (sub 4)**
	

Difformità Catastali:	*Abitazione di tipo popolare piano terra e primo*: Non si rilevano difformità, la Planimetria catastale **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**.

✓ **LOTTO TRE**:

- **Abitazione di tipo popolare**, al piano terra e piano primo sottostrada, ubicato in Pellezzano (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 364, Sub 7, Categoria A/4.

Planimetria Catastale (sub 7)	**Stato dei Luoghi (sub 7)**
 Pianta piano primo sottostrada  Pianta piano Terra	
Difformità Catastali:	*Abitazione di tipo popolare piano terra e primo*: Non si rilevano difformità, la Planimetria catastale **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**.

All'esito di un confronto incrociato non si rilevano discrasie significative sui LOTTI DUE e TRE, se non lievi difformità planimetriche catastali del LOTTO UNO limitate, si ribadisce, al vano bagno che risulta essere più grande all'attualità, e la porta all'altezza del civico 7 murata, tuttavia non ostativa al prosieguo Procedurale.

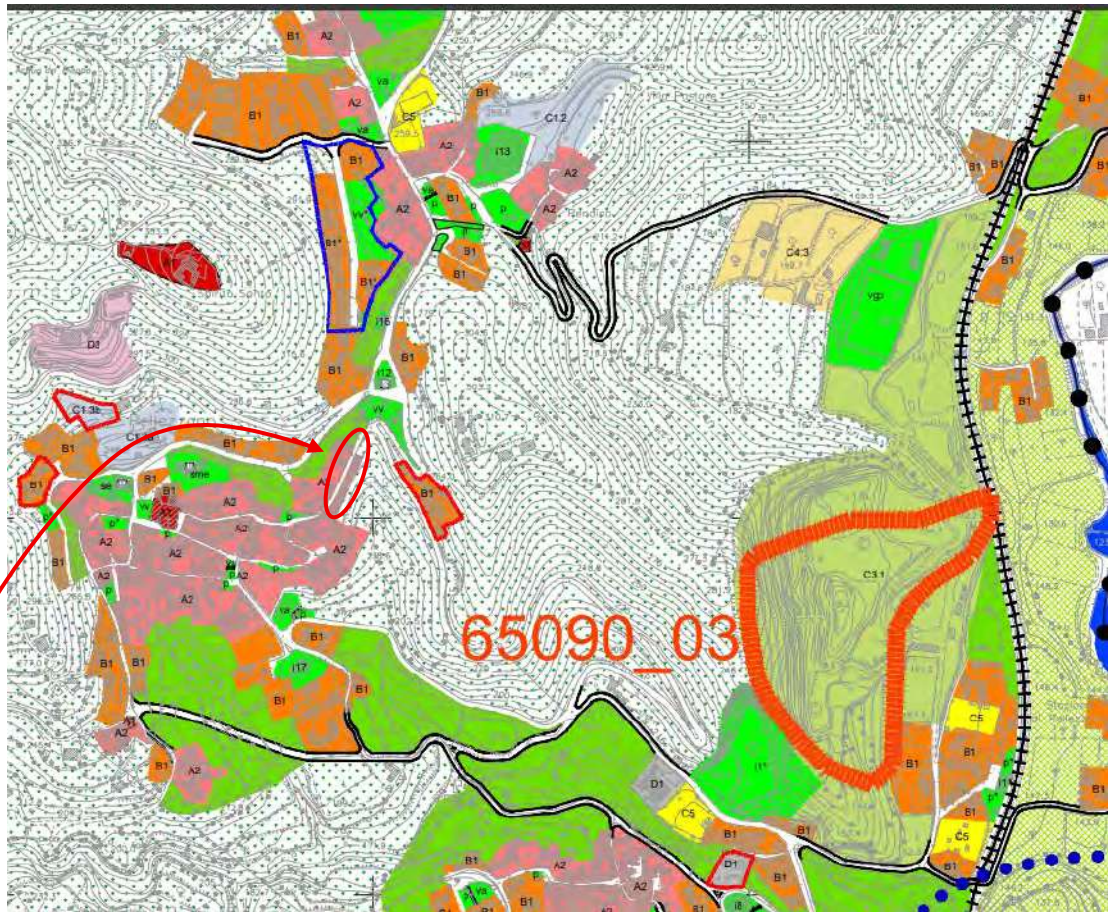
Segue Quesito 13 su aspetti edilizi: →

QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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

○○○

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio plurifamiliare *Part.lla 364,* di ricaduta del **LOTTO UNO** *(Abitazione Sub. 3)*, del **LOTTO DUE** (*Abitazione Sub. 4)* e del **LOTTO TRE** *(Abitazione Sub. 7)* ricade in *Zona omogenea A,* ovvero "***Zona A2 – Impianto Storico***", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Pellezzano (SA), ***(PRG di Pellezzano)***, e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi. →



Legenda

Confine Comunale
Fiume Irno

Zona territoriale omogenea A
Zona A1 - interesse storico-artistico
Zona A2 - impianto storico

Zona territoriale omogenea B
Zona B1 - urbana consolidata
★ in corso di trasformazione
Zona B2 - riconversione

Zona territoriale omogenea C
Zona C1.i - residui di piano
Zona C2 - progetti speciali
Zona C3.i - comparti di riqualificazione
Zona C4.i - comparti misti
Zona C5 - completamento

Zona territoriale omogenea D
Zona D1 - produttiva esistente
Zona D2 - produttiva di completamento
Zona D3 - turistico ricettivo
Zona D4 - produttiva per servizi
Zona D5 - archeologia industriale

Stralcio P.R.G. di Pellezzano (SA), con indicazione della zona di ricaduta del LOTTO UNO, DUE E TRE, definita Zona omogenea A, ovvero "*Zona A2 – Impianto Storico*" *(cfr. P.R.G. di Pellezzano (SA)).*

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNO, DUE e TRE**, per confronto con il Titolo di proprietà del 2012 per *Notaio Dott. Fasano Matteo (Cfr.: All. 3b)*, ed i Titoli Edilizi richiesti dal Sottoscritto CTU all'ufficio tecnico del Comune di Pellezzano *(Cfr.: All. 10)*, l'intero Fabbricato (*Part.lla 364)* di ricaduta del LOTTO UNO, DUE e TRE risulta **edificato in data anteriore al 01/09/1967 e per tanto non suscettibile di alcun Titolo Edilizio ab origine**. Successivamente non sono state apportate alle stesse, modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di Titoli Edilizi. Fu presentata ***Domanda di Permesso di Costruire del 26.03.2012, Prot. 3202*** riguardante i Lavori di ristrutturazione Edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano. *(Cfr.: Titoli Edilizi in All. 10)*

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, laddove la **planimetrica catastale dell'abitazione Sub. 3 (Lotto Uno) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto ad eccezione, si ribadisce, del vano bagno che risulta essere più grande all'attualità, e la porta all'altezza del civico 7 murata**. **Mentre le Planimetrie catastali dell'Abitazione sub. 4 (Lotto Due) ed Abitazione sub. 7 (Lotto Tre)** non rilevano significative **difformità.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Pellezzano (SA) ed Agenzia del Territorio*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi all'eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di riallineamento planimetrico catastale all'effettivo stato dei luoghi per quanto riguarda il vano bagno del LOTTO UNO, oltre ovviamente a minusvalenze per la necessità di rifunzionalizzazione del LOTTO DUE e TRE, attualmente dismessi, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del Prezzo Base di Vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva e contemperativa e di altre minusvalenze legate allo stato di conservazione degli interni ed esterni, il tutto illustrato nel successivo quesito 14 di stima (Cfr).

Segue risposta Quesito 14:→

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

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

○○○

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne al piano terra e dello stato grezzo e dismesso del piano primo sottostrada pieno di materiali di risulta e con le utenze dislacciate *(pertanto nell'attualità non fruibile)*, relativamente al LOTTO UNO (Abitazione di tipo popolare sub. 3) ubicato nella **zona centrale** di ***Pellezzano (SA)***, nella fattispecie, è stato adottato un ***doppio procedimento di stima,*** di seguito descritto:

Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, seguito da un **Controllo comparativo diretto** tramite offerte immobiliari nello stesso orizzonte spaziale del bene da stimare.

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP, il *valore unitario con riferimento agli appartamenti nella zona centrale di Pellezzano (SA)*, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi, ulteriormente controllato per via comparativa diretta.

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 i dettagli del calcolo:→

La valutazione del cespite afferente al LOTTO UNO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali *(cfr. Gruppo All.ti 7)*:

- ***Borsino Immobiliare***, accessibile dal sito internet;



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **964**	Euro **1.227**	Euro **1.489**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **790**	Euro **1.005**	Euro **1.221**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **654**	Euro **808**	Euro **963**	Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **970**	Euro **1.245**	Euro **1.521**	Valuta subito questo immobile

- *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;



Piazza Erminia Braca 3/b - Capezzano (SA) 375 5467534 riacquista@gmail.com www.riacquista.it

Pellezzano - Centrale - CAPEZZANO ALTA, PELLEZZANO

Link: https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1486

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1600	5.5
2025	Abitazioni tipo economico	750	4.0
2025	Abitazioni Signorili	2200	7.5
2025	Ville e Villini	1300	3.5
2025	Box	600	2.2
2025	Magazzini Depositi	400	3
2025	Negozi	1250	8
2025	Uffici	1000	4.6
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

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

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: PELLEZZANO
Fascia/zona: Centrale/PELLEZZANO%20-%20CENTRO%20STORICO%20-%20MUNICIl
Codice zona: B3
Microzona: 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	930	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1100	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	445	570	L	1,8	2,6	L



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 m^2 (€/m^2), 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.

Mediando i tre valori unitari si perviene al **valore unitario base per la stima**:

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_{U_1} FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI PELLEZZANO (SA) *(LOTTO UNO)*: ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE		
$\mathbf{V_{u_1}}$	$\mathbf{V_{u1}}[€/m^2] = \frac{830{,}00+1.100{,}00}{2} + 1.005{,}00 + 750{,}00 \Big/ 3$ da valori O.M.I. [€/m²] — da valori Borsino Immobiliare [€/m²] — da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m²]	= 906,66 €/m² **~910,00 €/m²**

Pag. **88** a **110**

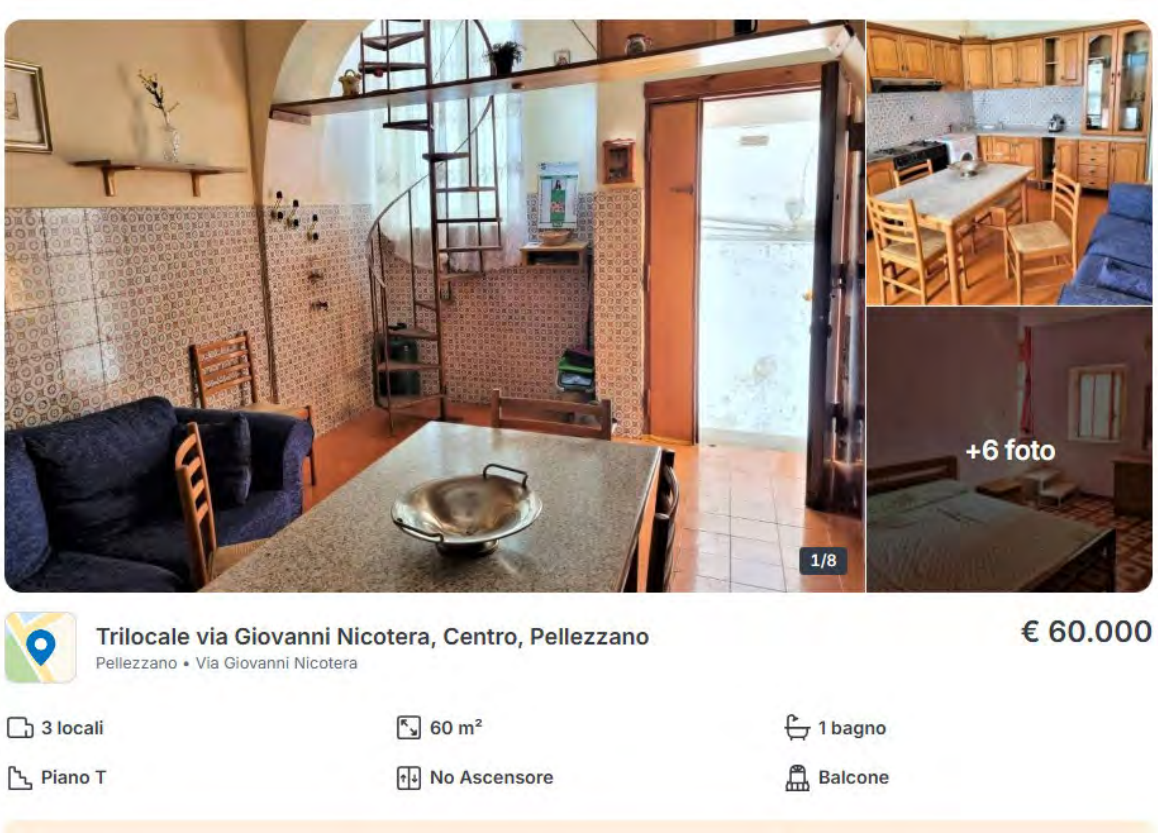
Il valore base unitario ottenuto per fonti indirette è stato poi ulteriormente controllato con il seguente procedimento:

Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. 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.

Segue offerta immobiliare comparativa →

OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI CENTRO DI PELLEZZANO (SA) (alla Via Nicotera)



Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario perfettamente analogo a quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

(60.000: 60) →€/m² = **1.000,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= **1.000,00 €/m²**

Ampiamente validato e controllato con doppio procedimento il prezzo unitario, si può procedere con la stima.

Segue Stima LOTTO UNO→

STIMA LOTTO UNO

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI *(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)*		
$V_{unitario}$	**V_u [€/m²]** = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 910,00 + 1.000,00 / 2	**= 955,00 €/m²**

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione *(cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone")*, si ottiene il ***valore di mercato*** del LOTTO UNO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE SOLO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MANCANO LE CONDIZIONI DI FRUIBILITA', STATO GREZZO, UTENZE DISLACCIATE), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni**, per poi ottenere il ***valore a base d'asta*** del LOTTO UNO:

PIANO TERRA:

- ***stato locativo***: ***abitazioni libere (0%)***, *abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);*
- ***piano***: *seminterrato (-25% con ascensore e senza),* ***terra o rialzato*** *(-10% con giardino e* ***-20% senza giardino****), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);*
- ***riscaldamento***: *autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%);* ***assente/da revisionare (-5%)****;*
- ***esposizione e vista***: *esterna panoramica (+10%),* ***esterna (+5%)****, mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);*
- ***stato di conservazione***: ***da ristrutturare (-10%)****, buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);*
- ***età edificio***: *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%;* ***oltre 40 anni*** *(stato ottimo) 10%* ***(stato normale) 0%****, (stato scadente) -15%;*

- *luminosità: molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).*

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

100% + [+0% - 20% - 5% + 5% - 10% + 0% + 5%] = 75%

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA:

Principali Quadri di Riferimento per la determinazione della Percentuale del Grezzo di cui al Lotto Uno:

Incidenza delle opere sul costo

A7 — Edificio residenziale pluripiano
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	56.087,00	1,00%
2	Opere in c.a.	1.458.253,00	26,00%
3	Copertura, scossaline	336.519,00	6,00%
4	Tamponamento esterno	336.519,00	6,00%
5	Divisori interni in forati	168.260,00	3,00%
6	Canne fumarie	56.087,00	1,00%
7	Porte interne	168.260,00	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	224.346,00	4,00%
9	Serramenti esterni	224.346,00	4,00%
10	Intonaci	504.780,00	9,00%
11	Impianto riscaldamento	336.519,00	6,00%
12	Impianto idrico-sdqanitaro, fognatura	448.694,00	8,00%
13	Impianto elettrico	280.433,00	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	504.780,00	9,00%
15	Opere in ferro	112.173,00	2,00%
16	Impianti ascensori	168.260,00	3,00%
17	Sistemazioni esterne	224.346,00	4,00%
	Costo Totale	**5.608.662,00**	**100,00%**

Percentuale grezza a detrarsi dal Valore medio Unitario al Finito di stima indiretta, per il Lotto Uno al piano seminterrato Sub. 3, per mancanza di rifiniture e rivestimenti interni, impianti di sicurezza, intonaci, oltreché ultimazione impiantistica:

%grezza a detrarsi da Lotto Uno $_{\text{Piano Primo Seminterrato}}$ **= - (9,00 + 6,00 + 8,00 + 5,00) % = - 28%;**

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze e detraendo le eventuali pratiche DOCFA per il riallineamento planimetrico catastale sull'effettivo stato dei luoghi per quanto riguarda il vano bagno al piano Terra, e praticando un decremento del 28% in quanto l'abitazione sub. 3 al piano primo sottostrada risulta abbandonato con utenze dislacciate, presenza di molteplici materiali di risulta e non fruibile all'attualità, si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNO		
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Terra Sub. 3	**V_1[€]** = 52,00 (Superficie lorda [m²]) x 955,00 (V_u [€/m²]) x 75% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 37.245,00 € **≈ 37.000,00 €**
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Primo Sottostrada Sub. 3	**V_1[€]** = 49,00 (Superficie [m²]) x 955,00 (V_{u_1} [€/m²]) x (100 – 28)% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	=33.692,40 € **≈ 34.000,00**
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNO		**71.000,00 €**
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI		
Oneri a detrarsi (nella misura di circa il 8%), coefficiente detrattivo che tiene conto, delle seguenti voci: ➢ *mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;* ➢ *vendita all'asta e non a mercato libero;* *Difformità catastali, e residuali aspetti Edilizi manutentivi DOCFA * CILA Asseverativa (nella misura di circa 1.500,00 € ≈ 2%).*	**≈ - 7.000,00 €** **(- 10%)**

In definitiva considerando la differenza tra valore di mercato ed oneri a detrarsi si ottiene:→

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO (INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) N.C.E.U. PELLEZZANO (SA) FOGLIO 1, PARTICELLA 364, SUBALTERNO 3	
Valore A Base D'asta LOTTO UNO **71.000,00 € - 7.000,00 €**	**64.000,00 €** *(Euro: Sessantaquattromila/00)*

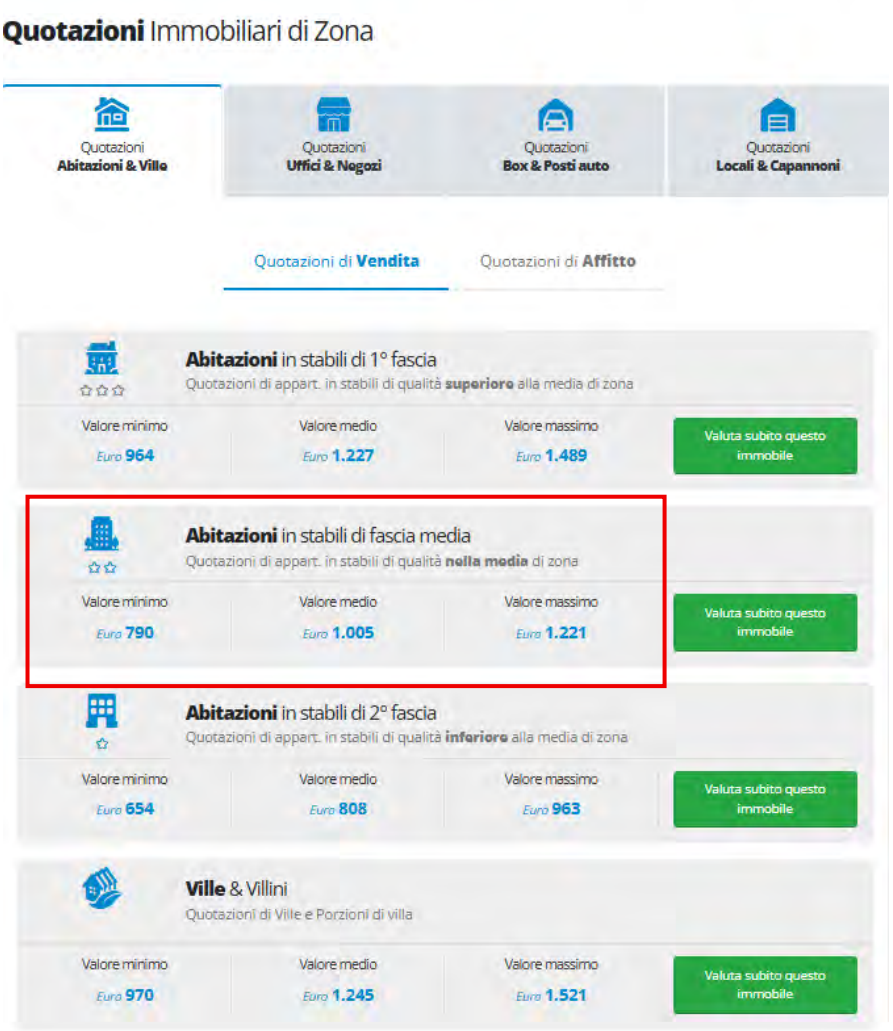
Segue stima LOTTO DUE e TRE: →

Entrando nel merito della stima del **LOTTO DUE** ***(Abitazione al piano terra e primo sottostrada Sub. 4 in Via Nicotera civici 9-11)***, e del **LOTTO TRE** ***(Abitazione al piano terra e primo sottostrada Sub. 7 in Via Nicotera civici 1-3)*** esaminati con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto dello stato grezzo/dismesso delle abitazioni con utenze dislacciate e molteplici materiali da risulta (*al momento mancano le condizioni di fruibilità di fatto)*, relativamente al LOTTO DUE (Abitazione sub. 4) ed al LOTTO TRE (Abitazione sub. 7) ubicati nell'edificio plurifamiliare part. 364 in **Pellezzano** ***(SA)***, nella fattispecie, è stato adottato lo stesso procedimento del LOTTO UNO precedentemente descritto:

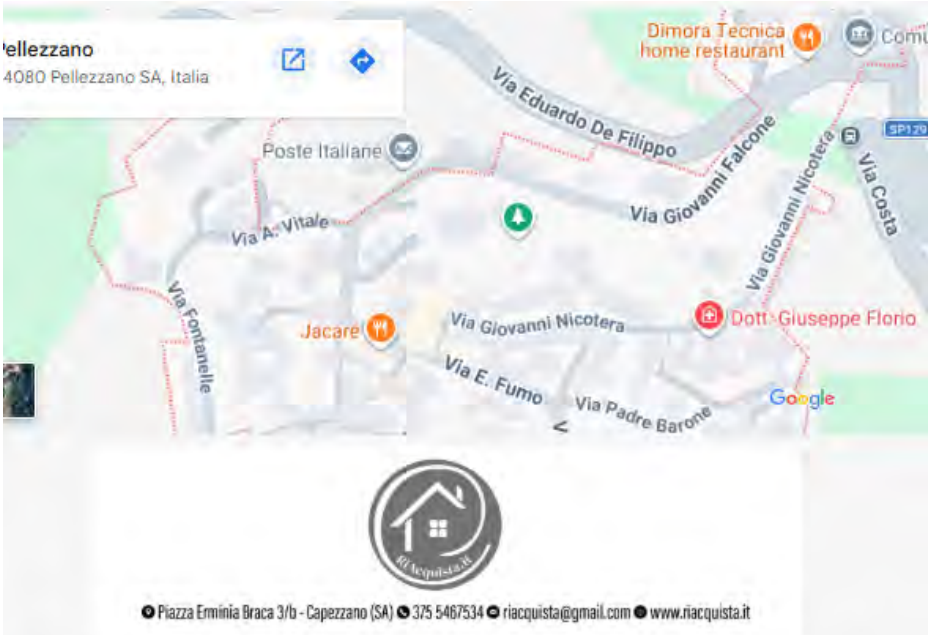
La valutazione dei cespiti afferenti al LOTTO DUE e TRE è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali *(Cfr. Gruppo Allegati 7)*:

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;





- *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;



Pellezzano - Centrale - CAPEZZANO ALTA, PELLEZZANO

Link: https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1486

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1600	5.5
2025	Abitazioni tipo economico	750	4.0
2025	Abitazioni Signorili	2200	7.5
2025	Ville e Villini	1300	3.5
2025	Box	600	2.2
2025	Magazzini Depositi	400	3
2025	Negozi	1250	8
2025	Uffici	1000	4.6
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

- *Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'*Agenzia del Territorio* (Valori **OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet ***www.agenziaterritorio.it***, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da

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

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: PELLEZZANO
Fascia/zona: Centrale/PELLEZZANO%20-%20CENTRO%20STORICO%20-%20MUNICIl
Codice zona: B3
Microzona: 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	930	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1100	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	445	570	L	1,8	2,6	L



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 m^2 (€/m^2), 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.

Mediando i tre valori unitari si perviene al **valore unitario base per la stima**:

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_{U_1} FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI PELLEZZANO (SA) *(LOTTO DUE E TRE)*: ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE		
$\mathbf{V_{u_1}}$	$\mathbf{V_{u1}}[€/m^2] = \frac{830{,}00+1.100{,}00}{2} + 1.005{,}00 + 750{,}0 \;\blacksquare\; 3$ da valori O.M.I. [€/m²] da valori Borsino Immobiliare [€/m²] da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m²]	= 906,66 €/m² **~910,00 €/m²**

Pag. **98** a **110**

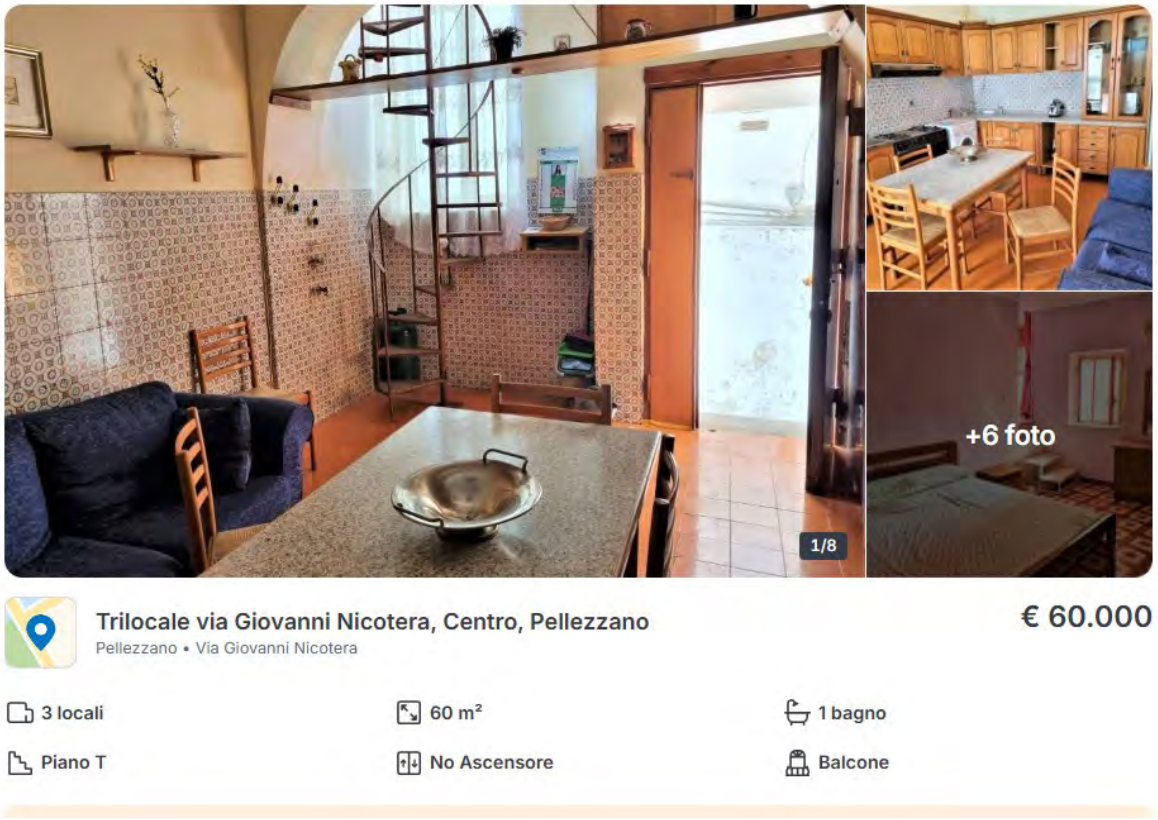
Il valore base unitario ottenuto per fonti indirette è stato poi ulteriormente controllato con il seguente procedimento:

Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. 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.

Segue offerta immobiliare comparativa →

OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI CENTRO DI PELLEZZANO (SA) (alla Via Nicotera)



Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario perfettamente analogo a quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

(60.000: 60) →€/m² = **1.000,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= **1.000,00 €/m²**

Ampiamente validato e controllato con doppio procedimento il prezzo unitario, si può procedere con la stima.

Segue Stima LOTTO DUE e TRE→

STIMA LOTTO DUE e TRE

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI *(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)*		
$V_{unitario}$	**V_u [€/m²]** = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 910,00 + 1.000,00 / 2	**= 955,00 €/m²**

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione *(cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone")*, si ottiene il ***valore di mercato*** del LOTTO DUE e TRE. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE MANCANO LE CONDIZIONI DI FRUIBILITA', STATO GREZZO, UTENZE DISLACCIATE), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni**, per poi ottenere il ***valore a base d'asta*** del LOTTO DUE e TRE:

Principali Quadri di Riferimento per la determinazione della Percentuale del Grezzo di cui al Lotto DUE e TRE:

Incidenza delle opere sul costo

A7 — Edificio residenziale pluripiano

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	**56.087,00**	1,00%
2	Opere in c.a.	**1.458.253,00**	26,00%
3	Copertura, scossaline	**336.519,00**	6,00%
4	Tamponamento esterno	**336.519,00**	6,00%
5	Divisori interni in forati	**168.260,00**	3,00%
6	Canne fumarie	**56.087,00**	1,00%
7	Porte interne	**168.260,00**	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	**224.346,00**	4,00%
9	Serramenti esterni	**224.346,00**	4,00%
10	Intonaci	**504.780,00**	9,00%
11	Impianto riscaldamento	**336.519,00**	6,00%
12	Impianto idrico-sdqanitaro, fognatura	**448.694,00**	8,00%
13	Impianto elettrico	**280.433,00**	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	**504.780,00**	9,00%
15	Opere in ferro	**112.173,00**	2,00%
16	Impianti ascensori	**168.260,00**	3,00%
17	Sistemazioni esterne	**224.346,00**	4,00%
	Costo Totale	**5.608.662,00**	**100,00%**

Percentuale grezza a detrarsi dal Valore medio Unitario al Finito di stima indiretta, per il Lotto DUE Sub. 4 e per il Lotto TRE Sub. 7, per mancanza di rifiniture e rivestimenti interni, impianti di sicurezza, intonaci, oltreché ultimazione impiantistica:

%grezza a detrarsi da Lotto DUE e TRE = - (9,00 + 6,00 + 8,00 + 5,00) % = 28,00 = - 28%;

Applicando i coefficienti correttivi, si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:

VALORE DI MERCATO – LOTTO DUE		
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Terra Sub. 4	**V_1[€]** = 26,00 (Superficie lorda [m²]) x 955,00 (V_u [€/m²]) x (100 – 28)% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 17.877,60 € **≈ 18.000,00 €**
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Primo Sottostrada Sub. 4	**V_1[€]** = 26,00 (Superficie [m²]) x 955,00 (V_{u_1} [€/m²]) x (100 – 28)% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 17.877,60 € **≈ 18.000,00 €**
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO DUE		**36.000,00 €**

VALORE DI MERCATO – LOTTO TRE		
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Terra Sub. 7	**V_1[€]** = 61,00 (Superficie lorda [m²]) x 955,00 (V_u [€/m²]) x (100 – 28)% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 41.943,60 € **≈ 42.000,00 €**
$V_{mercato}$ Abitazione Piano Primo Sottostrada Sub. 7	**V_1[€]** = 59,00 (Superficie [m²]) x 955,00 (V_{u_1} [€/m²]) x (100 – 28)% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 40.568,40 € **≈ 40.000,00 €**
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO DUE		**82.000,00 €**

In definitiva si riportano i prezzi base di vendita dei tre LOTTI con riferimento all'intero:→

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO (INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) ABITAZIONE N.C.E.U. PELLEZZANO (SA) FOGLIO 1, PARTICELLA 364, SUBALTERNO 3	
Valore A Base D'asta LOTTO UNO **71.000,00 € - 7.000,00 €**	**64.000,00 €** *(Euro: Sessantaquattromila/00)*

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE (INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) ABITAZIONE N.C.E.U. PELLEZZANO (SA) FOGLIO 1, PARTICELLA 364, SUBALTERNO 4	
Valore A Base D'asta LOTTO DUE:	**36.000,00 €** *(Euro: Trentaseimila/00)*

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO TRE (INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) ABITAZIONE N.C.E.U. PELLEZZANO (SA) FOGLIO 1, PARTICELLA 364, SUBALTERNO 7	
Valore A Base D'asta LOTTO TRE:	**82.000,00 €** *(Euro: Ottantaduemila/00)*

Segue Quesito 15→

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

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

○○○

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto CTU/Custode del **30/10/2025**:

- All'interno dell'**Abitazione Piano Terra e Primo Sottostrada, sub.3, Lotto Uno**, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo al piano terra di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS, il quale fruisce di fatto dell'Abitazione come ufficio, ed ovviamente, interessato alla loro conservazione.
  Mentre al piano Primo Sottostrada sono presenti materiali edili, di arredo e di risulta in minima parte recuperabili ed in gran parte da smaltire, di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS, che ha facoltà di traslocarli in economia (stante il possesso delle chiavi materialmente in capo all'esecutato), oppure esibire specifico inventario alla Custodia. A vantaggio di sicurezza, **sono stati contemperati taluni oneri di smaltimento, anche nella formazione del prezzo base di vendita**
  Vi è da osservare, in ogni caso, che le suppellettili appartengono al Sig. OMISSIS, presumibilmente interessato alla loro conservazione, e dunque, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Uno, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il Sig. OMISSIS provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese.
- All'interno delle **Abitazioni Piano Terra e Primo Sottostrada, subb. 4 e 7, rispettivamente Lotto Due e Tre**, sono presenti materiali edili e di risulta in parte recuperabili ed in parte da smaltire, di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS, che ha facoltà di traslocarli in economia oppure esibire specifico inventario alla Custodia. A vantaggio di sicurezza sono stati contemperati taluni oneri di smaltimento nella formazione del prezzo base di vendita.

QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

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

○○○

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

QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

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

○○○

Il rilievo metrico del LOTTO UNO, DUE e TRE è stato eseguito dal C.T.U. in data 30/10/2025, alla presenza del Debitore stesso Sig. *OMISSIS* e della *Custode nominata Avv. Anna Ciliberti (cfr. Verbale Accesso congiunto in All. 4).*

La **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in data 30.10.2025, durante il sopralluogo *(cfr. Verbale di sopralluogo in All. 4 del Volume Allegati).*

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche**:
  - *precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;*
  - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
  - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
  - *tecnologia IP 54;*
- **rollina metrica tradizionale**: **portata max 10 metri lineari**.

Il rilievo è stato effettuato, relativamente agli interni in data accesso 30.10.2025, utilizzando come riferimento le planimetrie rinvenute dai dati catastali e sono

stati successivamente elaborati anche in formato grafico digitale *(Cfr. Allegato 8b)* e confrontato con le planimetrie assentite.

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

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

I LOTTI sono stati completamente inquadrati con:

- *l'individuazione del contesto territoriale di ricaduta del Comune di Pellezzano e Via Nicotera;*
- *l'identificazione dell'accessibilità ai cespiti esecutati Civici 1-3, 5-7, 9-11, Via Nicotera;*
- *la localizzazione delle unità immobiliari esecutate e l'organizzazione interna;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

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

Segue risposta al Quesito 18:→

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

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

○○○

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 180/2025, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valiante Giuseppina, in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso i cespiti esecutati (Subb. 3, 4 e 7), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

Segue risposta al Quesito 19:→

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

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

○○○

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 180/2025, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona della preg.ma *Avv. Anna Ciliberti* e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dei cespiti esecutati (Sub. 3, 4 e 7).

Per mera deontologia, si segnala che sono state riscontrate, relativamente agli interni delle abitazioni tracce in alcune zone di escrementi di animali volatili, mentre per quanto riguarda gli esterni, presenza di piante e muschi sul tetto che crescono tra le tegole, specialmente lungo la linea di gronda e distaccamento dell'intonaco sulla facciata posteriore dell'Edificio plurifamiliare part. 364. Tali fenomeni sono stati già ampiamente enucleati ai quesiti precedenti, oltre che contemperati nel Prezzo Base, e per tanto non ostativi alla Vendita endo-esecutiva.

Segue ***Congedo C.T.U.*** →

CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **110** pagine dattiloscritte e da n° **10** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita già prevista per il 26.05.2026

Castel San Giorgio, 23 aprile 2026



L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo

ELENCO ALLEGATI E.I.180/2025 (n°10 gruppi di Allegati):

(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.- Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da *All. 1a ad All. 1b);***
- ✓ **Allegati 2. - Copie Atti Procedimento E.I. 180/2025 (da *All. 2a ad All. 2d);***
- ✓ **Allegati 3. - Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b);***
- ✓ **Allegato 4. - Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 30/10/2025;**
- ✓ **Allegati 5. - Dati Catastali LOTTO UNO, DUE e TRE (da *All. 5a ad All. 5d);***
- ✓ **Allegati 6. -Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I. 180/2025*;**
- ✓ **Allegati 7. - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto *Uno, Due e Tre da 7a ad 7d);***
- ✓ **Allegati 8. - Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8c);***
- ✓ **Allegato 9 – Dati Anagrafici del Debitore.**
- ✓ **Allegato 10 – Titoli Edilizi.**