

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.

Dott.ssa Enza FARACCHIO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2024 R.G.E.
promossa da
ITACA SPV SRL nei confronti di ...

INDICE

PREMESSA	pag. 3
1) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 9
Quesito n. 2 <i>se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni ...</i>	pag. 9
Quesito n. 4 <i>identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva...</i>	pag. 10
Quesito n. 5 <i>precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti...</i>	pag. 12
Quesito n. 6 <i>valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e...</i>	pag. 13
Quesito n. 7 <i>dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi...</i>	pag. 13
Quesito n. 8 <i>determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e...</i>	pag. 14
Quesito n. 9 <i>indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato...</i>	pag. 16
Quesito n. 10 <i>riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale...</i>	pag. 16
Quesito n. 11 <i>riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale...</i>	pag. 17
Quesito n. 12 <i>acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto...</i>	pag. 18
Quesito n. 13 <i>riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene...</i>	pag. 20
Quesito n. 14 <i>determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato...</i>	pag. 21
Quesito n. 15 <i>quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e...</i>	pag. 27
Quesito n. 16 <i>corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici...</i>	pag. 26
Quesito n. 17 <i>estratta reperto fotografico – anche in formato digitale...</i>	pag. 28
ELENCO ALLEGATI	pag. 36

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992 e nella nuova iscrizione confermata in data 27/02/2024, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n. 183/2024** promossa da:

ITACA SPV SRI nei confronti di

In data 23/09/2025 il sottoscritto veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e in data 24/09/2025 trasmetteva in modalità telematica il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: **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 esposti dal punto n. 4 in poi; 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 posti dal punto n. 4 in poi; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul**

medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.; 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro; 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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; 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.; 9) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL

DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RICONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE); **10)** riferisca dell'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 sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem; **11)** 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; **12)** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; **13)** 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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 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 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **14)** determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; **15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;** **16) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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 ed 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 cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; **17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.****

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 23/09/2025 al 27/01/2026 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **27/12/2025**.

In data 24/09/2025 il sottoscritto estraeva, in modalità telematica, presso l'**Agenzia del Territorio, sez. Servizi Catastali**, documentazione catastale quali visura storica e planimetria.

In data 17/10/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec all'**Ufficio Stato Civile del Comune di Eboli** richiesta per ricevere estratto di matrimonio; il suddetto Ufficio rispondeva di richiedere il certificato al Comune di Battipaglia dove è stato celebrato il matrimonio.

In data 20/10/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec all'**Ufficio Stato Civile del Comune di Battipaglia** richiesta per ricevere estratto di matrimonio (cfr. allegato n. 1); in data 28/10/2025 l'Ufficio comunale trasmetteva quanto richiesto.

In data 24/10/2025 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare** per estrarre visura ipotecaria.

In data 05/11/2025 il sottoscritto, previo avviso trasmesso dal custode giudiziario avv. Tullia Grasso altresì presente effettuavano **Sopralluogo N. 1** alle ore 10,00 in Via Ezio Vanoni, 13 del Comune di Eboli *...per svolgere i rilievi del caso in particolare nell'appartamento ubicato al P. II di propr. dell'esecutato [REDACTED] Di fronte all'ingresso di tale abitazione nessuna persona è al momento presente. Si è provveduto in ogni caso a lasciare sotto la porta di ingresso degli avvisi cartacei al fine di essere contattati dagli occupanti della stessa abitazione.*

Le operazioni peritali terminavano alle ore 10,15 previa redazione del verbale sottoscritto dai presenti (cfr. allegato 0).

In data 19/11/2025 il sottoscritto, previo avviso trasmesso dal custode giudiziario avv. Tullia Grasso altresì presente effettuavano **Sopralluogo N. 2** alle ore 10,00 in Via Ezio Vanoni, 13 del Comune di Eboli, in particolare nell'immobile ubicato al P. II in cui risultavano presenti: *la sig.ra Rosamilia Filomena che occupa l'immobile a titolo di comodato gratuito e*

l'avv. Chiara Tomasino per il debitore che indica la propria pec: avvchiaratomasino@pec.it.
Il sottoscritto ha proceduto ai rilievi metrici e fotografici dello stesso appartamento pignorato. La sig.ra Rosamilia Filomena dichiara di essere l'unica occupante dell'appartamento. Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,00 il cui verbale veniva sottoscritto dai presenti (cfr. allegato n. 0).

In data 19/11/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec all'**amm. p.t.** dello stabile cond.le di Via Ezio Vanoni, 13 - Eboli richiesta documentazione inerente;.....

In data 10/11/2025 il sottoscritto trasmetteva **all'Ufficio Urbanistica del Comune di Eboli** richiesta di accesso agli atti (cfr. allegato n. 1A); in data 26/11/2025 il suddetto Ufficio trasmetteva al sottoscritto, via e-mail, quanto richiesto.

In data 23/12/2025 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale rispettivamente avv. Michele Ferrari per il creditore e avv. Chiara Tomasino per il debitore, per quest'ultimo si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione.

1) RISPOSTA AI QUESITI

1,2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi.

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, del Certificato Notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia ed è in riferimento al bene pignorato, in danno del sig. ... nato a Eboli (SA) il 05/04/1979 sito nel **Comune di Eboli** così identificato:

* Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Ezio Vanoni n. 13, di vani 4 riportato nel NCEU al **Foglio 64 Particella 94 Subalterno 8**, rendita € 361,52.

Titolarità

PIENA PROPRIETA' Quota **1000/1000**.

Lo stesso Notaio ha certificato, tra l'altro, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Branca Fabrizio del 12 ottobre 2007 repertorio n. 10045/1742 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15 ottobre 2007 al numero generale 50771 e al numero particolare 12741 a favore di Banca di Roma Sp.A.

Ipoteca Legale ipoteca per debito di imposta atto Equitalia Polis S.p.a. di Napoli del 6 luglio 2010 repertorio n. 111945/100 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 13 luglio 2010 al numero generale 30330 e al numero particolare 6569 a favore di Equitalia Polis S.p.a.

Ipoteca della Riscossione ruolo, avviso di accertamento atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 7 novembre 2019 repertorio n. 4712/10019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 11 novembre 2019 al numero generale 44358 e al numero particolare 5585 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Salerno del 4 luglio 2024 repertorio n. 5068 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12 settembre 2024 al numero generale 38592 e al numero particolare 31681 a favore di Itaca Spv. s.r.l.

1,4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, in riferimento al suddetto immobile per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 2, 3 e 4).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegato n. 10).

Dalla visura storica catastale e dalla planimetria dell'immobile si rilevano i seguenti dati.

Abitazione in Via Ezio Vanoni, n. 13 P. 2°; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 64 Particella 94 Sub 8

Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) Classe 2 Consistenza 4 vani
Sup. Catastale Totale 74 mq escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 361,52

Indirizzo
Via Ezio Vanoni, 13 Piano 2

Intestato – Diritti e Oneri Reali

... nato a Eboli (SA) il 05/04/1979 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini

In data 19/11/2025 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'**appartamento Piano II** pignorato (cfr. allegato n. 5) riscontrando i seguenti confini:

a Nord con vano scale;
a Est con altrui propr.;
a Sud con corte tra fabbricati;
a Ovest con altrui propr.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Via Ezio Vanoni, 13 del Comune di Eboli e trattasi di un bene costituito da un **appartamento** ubicato al Piano II il cui fabbricato cond.le è dotato di ascensore.

L'**appartamento** al **Piano II** si accede anche con rampa di scale cond.li che immette a tale livello di piano.

Esso si presenta con altezza netta interna di circa m 3,03 e si configura con: ingresso - disimpegno, ripostiglio, soggiorno - cucina, bagno e camera, il tutto dotato di un esteso balcone sul lato Sud dalla superficie di circa mq 17,55 in cui vi risulta altresì un ripostiglio.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, al netto delle tramezzature interne e murature esterne, pari a circa *mq 60,00* quella lorda di circa *mq 70,00*.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento autonomo con radiatori, di condizionamento con split.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva costituita da pilastri e solai in c.a. pareti interne in laterizio intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è costituito, per l'intero appartamento, con lastre in gres porcellanato, altresì il rivestimento in cucina e nel bagno.

Gli infissi interni sono in legno pannellato, quelli esterni in legno e vetro; l'intero appartamento risulta esposto nella direzione Sud.

Il succielo del bagno è interessato da forme di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante che ha determinato parte esfoliazione della tinteggiatura e macchie.

L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile, ad eccezione del suddetto succielo, sono *buone*.

Infine con riferimento all'intero fabbricato, le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato manutentivo *buono*; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto semicentrale.

La zona urbana denota una notevole compattezza del tessuto edilizio con assenza delle attività commerciali, vi risultano aree di parcheggi, infine la qualità urbana è buona.

1,5) 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.

Con *Atto di Compravendita* redatto in data 12/10/2007 dal Dott. Fabrizio Branca Notaio in Buccino, di cui al Rep. N. 10044 Racc. N. 1741 il debitore sig. ..., coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava dai coniugi ... e ... rappresentati dal sig. D'Antino Domenico previa procura, il seguente immobile sito nel Comune di Eboli, Via Ezio Vanoni e precisamente: - *appartamento posto al piano secondo distinto con il n. interno 4 composto da due vani ed accessori confinante con gabbia scale con zona di rispetto con beni di proprietà con beni di proprietà Reale Luigi e con beni di proprietà Pains Pasquale e/o loro aventi causa; detto immobile risulta censito al C.F. di Eboli con i seguenti elementi: foglio 64 mappale 94 sub 8 Via Ezio Vanoni piano 2 Categoria A/2 Classe 2 vani 4 R.C. € 361,52 (cfr. allegato n. 6).*

Dallo stesso atto si attesta per tanto che il debitore sig. ... risulta essere l'unico proprietario del bene in oggetto.

1,6) 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.

Dal Titolo di Proprietà si rileva che l'esecutato risulta essere proprietario esclusivo del bene pignorato per tanto non occorre alcun progetto di divisione.

1,7) 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 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.

Al momento del sopralluogo effettuato l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig.ra Filomena Rosamilia a titolo di comodato gratuito.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sul bene pignorato deriva dal suddetto Titolo di proprietà.

1,8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Eboli*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 - Piano II	€ 350 ÷ € 400	€ 350 ÷ € 450	€ 350 ÷ € 400

Risulta possibile procedere alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Immobile	Valore medio del canone
Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 - Piano II	€ 375,00/mq

VALORI DI STIMA

Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 P. 2°; Eboli.

Foglio 64 Particella 94 Sub 8

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 7);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 7).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 375,00/mese \times 1,0 = € \mathbf{375,00/mese}$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 15) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 3,1/mq lordo x mese** e **€ 4,4/mq lordo x mese**; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = \mathbf{0,5}.$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore normale unitario} = € 3,1 + (€ 4,4 - € 3,1) \times 0,5;$$

$$\mathbf{Valore normale unitario} = € \mathbf{3,75/mq lordo x mese}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente (pag. 23)

$$\mathbf{superficie lorda a base di calcolo} \quad \mathbf{mq} \quad \mathbf{75,27}.$$

Risulta possibile determinare il

$$\mathbf{Valore normale:} € 3,75/mq lordo \times mese \times mq lordo 75,27 = € \mathbf{282,27/mese}.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

Media ($\text{€}375,00 + \text{€} 282,27$)/2 = **€ 328,64/mese**

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 328,00.

- 1,9) **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. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RICONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE)**

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Battipaglia (SA) ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio” in cui risulta che il giorno 23/05/2003 hanno contratto matrimonio nel Comune di Battipaglia (SA), ... nato a Eboli (SA) il 05/04/1979 Atto n. 214 P. 1 S. A anno 1979 residente a Eboli e ... nata a Battipaglia (SA) il 10/05/1982 residente a Battipaglia.

ANNOTAZIONI (cfr. allegato n. 8).

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- 1,10) **Riferisca dell'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 sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

In data 19/11/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec all'amm. p.t. Annunziata Guarracino in cui è ubicato l'appartamento del [REDACTED] richiesta documentazione di cui al presente quesito.

In data 26/12/2025 l'amm. p.t. trasmetteva quanto richiesto da cui si riporta quanto segue.

Il debito del Signor ...ammonta a € 407,18 + € 362,88 (stima da definire con consuntivo 2025 da conteggiare con la chiusura contabile bancaria inizio gennaio).

(allegato n. 9).

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si rimanda altresì al quesito che precede.

1,11) 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.

E' stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visura inerente l'immobile di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di esso gravante, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n. 10).

Abitazione in Via Ezio Vanoni, n. 13 P. 2°; Eboli.
Foglio 64 Particella 94 Sub 8

1) ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2007 - Registro Particolare 12741 Registro Generale 50771 Pubblico ufficiale BRANCA FABRIZIO Repertorio 10045/1742 del 12/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Immobili siti in Eboli.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria € 35,00.

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2010 - Registro Particolare 6569 Registro Generale 30330 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111945/100 del 06/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA.
Immobili siti in Eboli.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	<u>€ 200,00</u>
Totale	€ 294,00

- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2019 - Registro Particolare 5585 Registro Generale 44358 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 4712/10019 del 07/11/2019 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Immobili siti in Eboli.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	<u>€ 200,00</u>
Totale	€ 294,00

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 31681 Registro Generale 38592 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5068 del 04/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in Eboli.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	<u>€ 200,00</u>
Totale	€ 294,00

- 1,12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.**

Si è proceduto a verificare ed estrarre anche presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente proseguendo alla successiva verifica presso l’Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

In quest’ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie “ad incrocio”, in riferimento alla particella catastale che contraddistingue l’intera proprietà ed il nominativo del debitore.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quello per nominativo (cfr. allegati n. 10).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, risulta per l’esecutato, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativo così individuati.

Intestatario:

- Formalità:
- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2007 - Registro Particolare 12741 Registro Generale 50771 Pubblico ufficiale BRANCA FABRIZIO Repertorio 10045/1742 del 12/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Eboli.
 - 2) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2010 - Registro Particolare 6569 Registro Generale 30330 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111945/100 del 06/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA. Immobili siti in Eboli.
 - 3) ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2019 - Registro Particolare 5585 Registro Generale 44358 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 4712/10019 del 07/11/2019 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in Eboli.
 - 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 31681 Registro Generale 38592 Pubblico ufficiale UFFICIALE

- 1,13) **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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 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 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Destinazione Urbanistica

P.R.G.

Il Comune di Eboli è dotato di vigente Piano Regolatore Generale – P.R.G. approvato con Decreto del Pres. dell'Amm. Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2023 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 22 del 19/05/2023 modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Pres. dell'Amm. Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 43 del 27/10/2008.

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato il fabbricato condominiale entro cui vi risulta l'**immobile** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 11):

“Zona omogenea B”
(agglomerati urbani recenti)

“sottozona Ba”
(satura)

Si rimanda alla lettura integrale della sottozona riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. allegato n. 12).

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

Su richiesta del sottoscritto, quale accesso agli atti, l’U.T. del Comune di Eboli ha trasmesso documentazione inerente *lavori interni* eseguiti nell’appartamento in esame come da C.I.L.A del 30/07/2019 (cfr. allegato n. 13); fu redatto il Collaudo Finale in data 05/08/2019 (cfr. allegato n. 14).

Dal confronto tra i grafici assentiti ed allegati alla suddetta C.I.L.A. con il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 19/11/2025 è possibile constatare per l’immobile in esame che risulta

C O N F O R M E alle norme edilizie.

Agibilità del bene

Agli atti non risulta il certificato di agibilità.

Notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

Dal Titolo di proprietà citato in precedenza si rilevano le notizie di cui all’art. 46 del T.U. in particolare:...*La parte alienante dichiara che il fabbricato di cui è parte il cespite in oggetto è stato costruito in conformità di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Eboli in data 23/04/1972 al n. 1980 è stato ultimato nell’Ottobre 1977 e che successivamente non sono state realizzate opere in violazione della disciplina urbanistica prevista dalla legge.*

1,14) 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 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, 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.

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

- 1) - *vani principali ed accessori a servizio diretto;* *al 100%;*
- 2) - *balconi e terrazzi:*

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali al 30%.

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 P. 2°; Eboli.
Foglio 64 Particella 94 Sub 8

Superficie netta

Piano II		mq	60,00;
	balcone mq 17,55 x 0,30	mq	<u>5,27;</u>
	Totale	mq	65,27

Superficie lorda

Piano II		mq	70,00;
	balcone mq 17,55 x 0,30	mq	<u>5,27;</u>
	Totale	mq	75,27.

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La ***prima valutazione*** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La ***seconda valutazione***, è quella derivante dalle "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*" in cui il Valore normale è dato da:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq).

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

K ₁ (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K ₂ (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Eboli*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq mentre i valori inerenti il posto auto conseguiti sono espressi a corpo:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 - Piano II	€ 1.000 ÷ € 1.100	€ 1.000 ÷ € 1.100	€ 1.200 ÷ € 1.300

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 850,00/mq lordo e € 1.200,00/mq lordo; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,5.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 850,00 + (€ 1.200,00 - € 850,00) \times 0,5;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 1.025,00/\text{mq lordo}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

$$\text{superficie lorda a base di calcolo} \quad \text{mq} \quad 75,27.$$

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 1.025,00/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 75,27 = € 77.151,75.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 72.885,05 + € 77.151,75)/2 = € 75.018,4$$

che si arrotonda a:

$$\underline{\underline{\text{Valore di stima dell'intero } € 75.000,00.}}$$

1,15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.500,00 per ogni appartamento.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

1,16) Correda la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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 ed in

formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Time New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Abitazione in Via Ezio Vanoni, 13 P. 2°; Eboli.

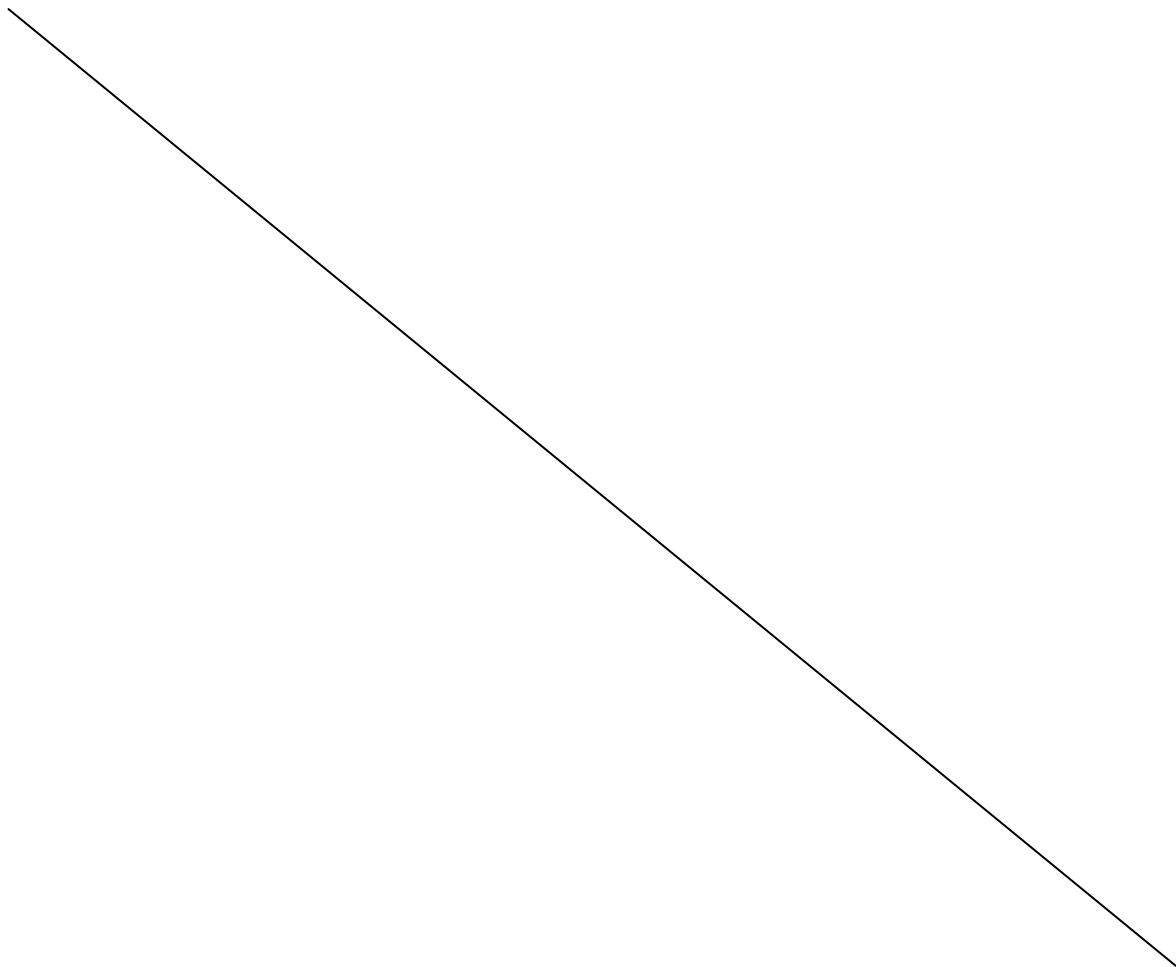
Foglio 64 Particella 94 Sub 8

Appartamento Piano II sito in Eboli, Via Ezio Vanoni, 13. Confina nel suo insieme a Nord con vano scale; a Est con altrui propr.; a Sud con corte tra fabbricati; a Ovest con altrui propr.. L'appartamento presenta una altezza netta interna di circa m 3,03 e si configura con: ingresso - disimpegno, ripostiglio, soggiorno - cucina, bagno e camera, il tutto dotato di un balcone sul lato Sud dalla superficie di circa mq 17,55 in cui vi risulta altresì un ripostiglio. Si estende per mq 60,00 superficie netta quella lorda di circa mq 70,00. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli, in ditta ... nato a Eboli (SA) il 05/04/1979 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Pervenuto con Atto di Compravendita redatto in data 12/10/2007 dal Notaio Fabrizio Branca di cui al Rep. n. 10044 Racc. n. 1741. Sono presenti le seguenti formalità: 1) iscrizione contro del 15/10/2007 - reg. part. 12741 reg. gen. 50771 pubblico ufficiale Branca Fabrizio rep. 10045/1742 del 12/10/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 2) iscrizione contro del 13/07/2010 - reg. part. 6569 reg. gen. 30330 pubblico ufficiale Equitalia polis s.p.a. rep. 111945/100 del 06/07/2010 ipoteca legale derivante da ipoteca per debito di imposta; 3) iscrizione contro del 11/11/2019 - reg. part. 5585 reg. gen. 44358 pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - riscossione rep. 4712/10019 del 07/11/2019 ipoteca legale derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; 4) trascrizione contro del 12/09/2024 - reg. part. 31681 reg. gen. 38592 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Salerno rep. 5068 del 04/07/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile. Vi risultano debiti

condominiali. E' occupato a titolo di comodato gratuito. L'immobile è conforme rispetto alla C.I.L.A. del 30/07/2019 ma privo di agibilità.

Valore di stima dell'intero € 75.000,00.

1,17) 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.





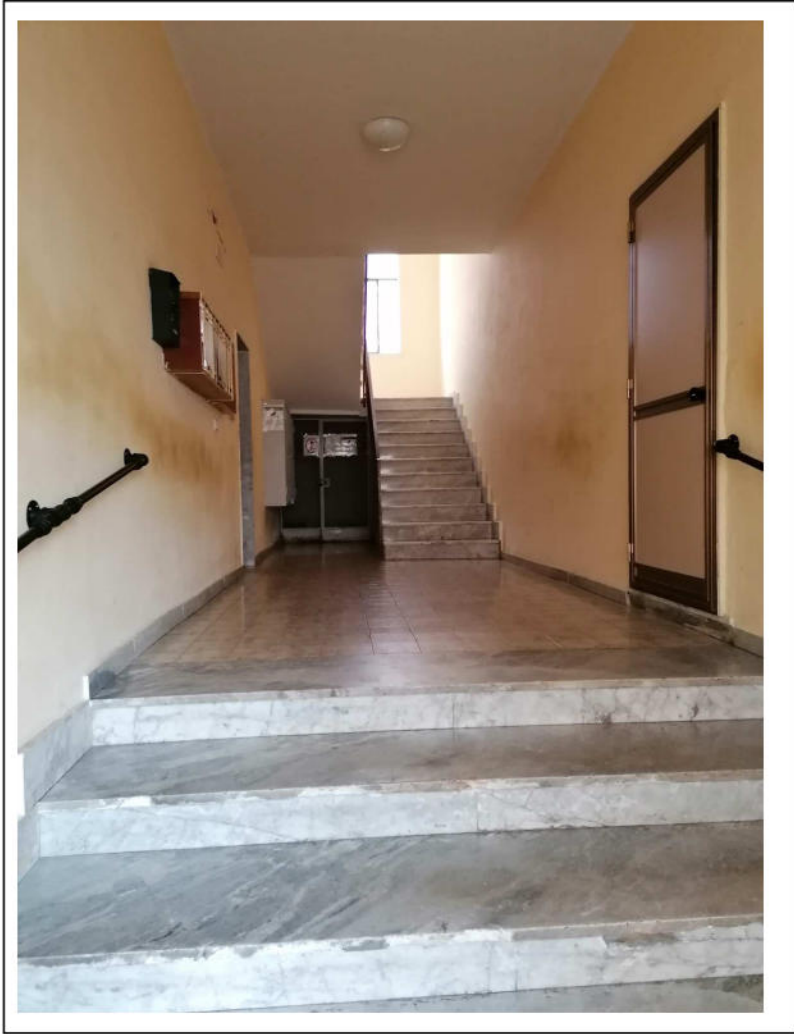
1

Fabbricato cond.le in Via Ezio
Vanoni, 13 - Eboli (SA)



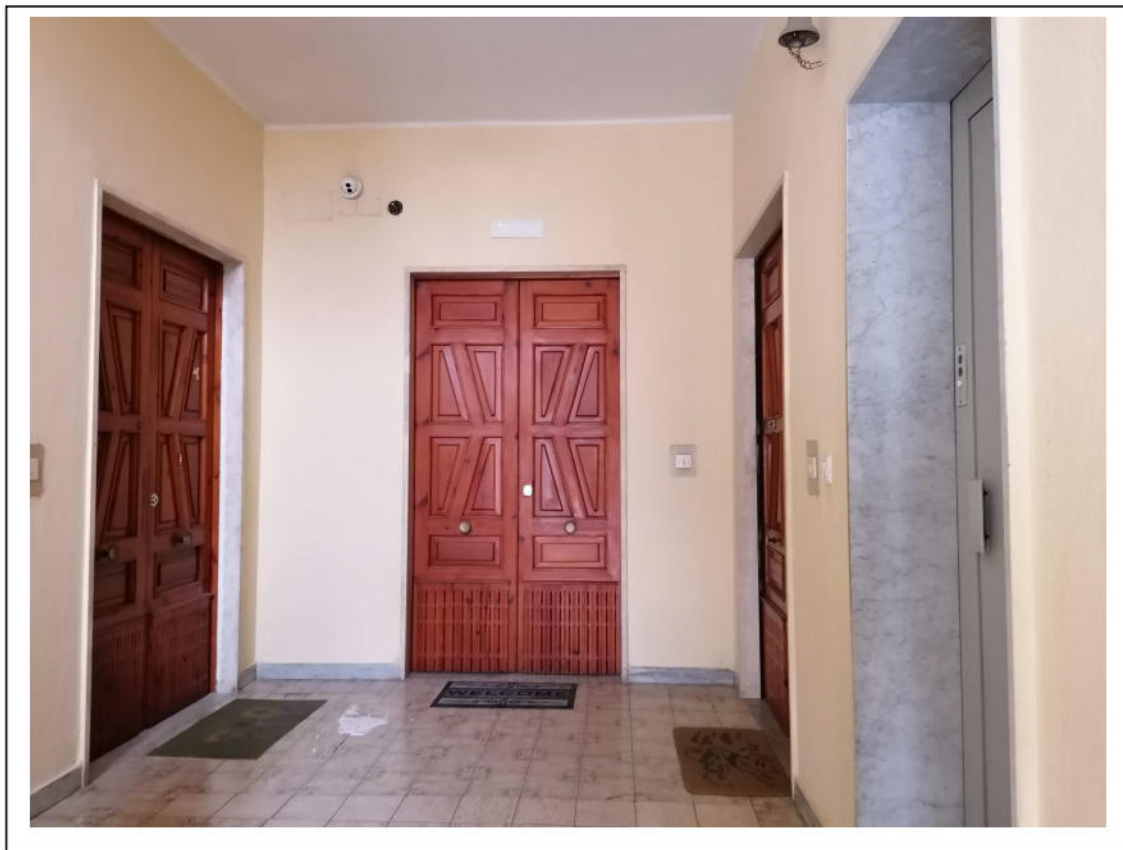
2

Viale di ingresso - corte tra fabbricati



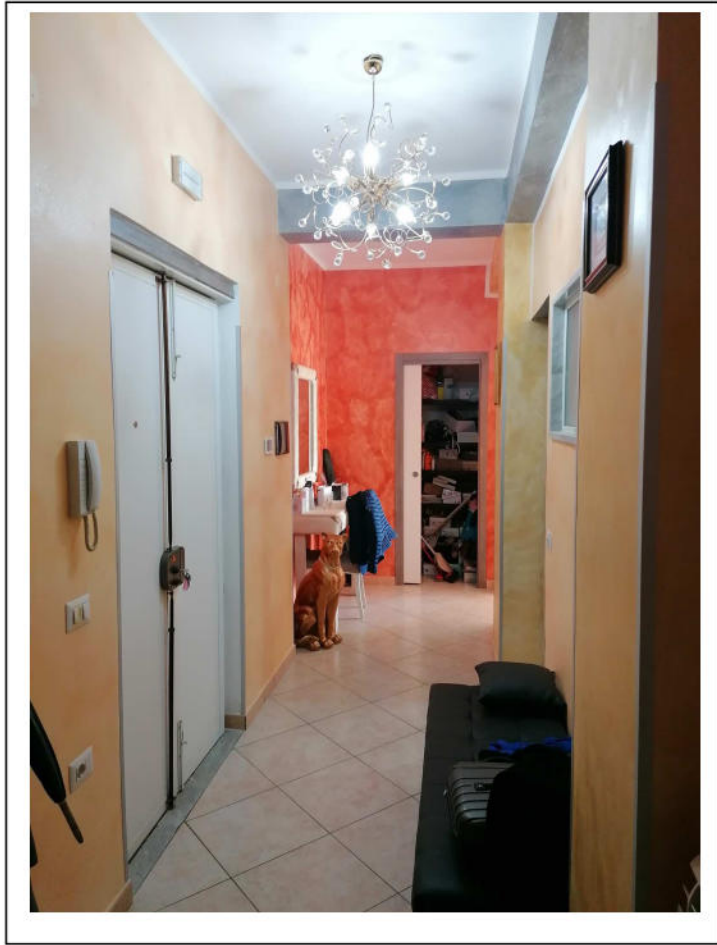
androne cond.le

3



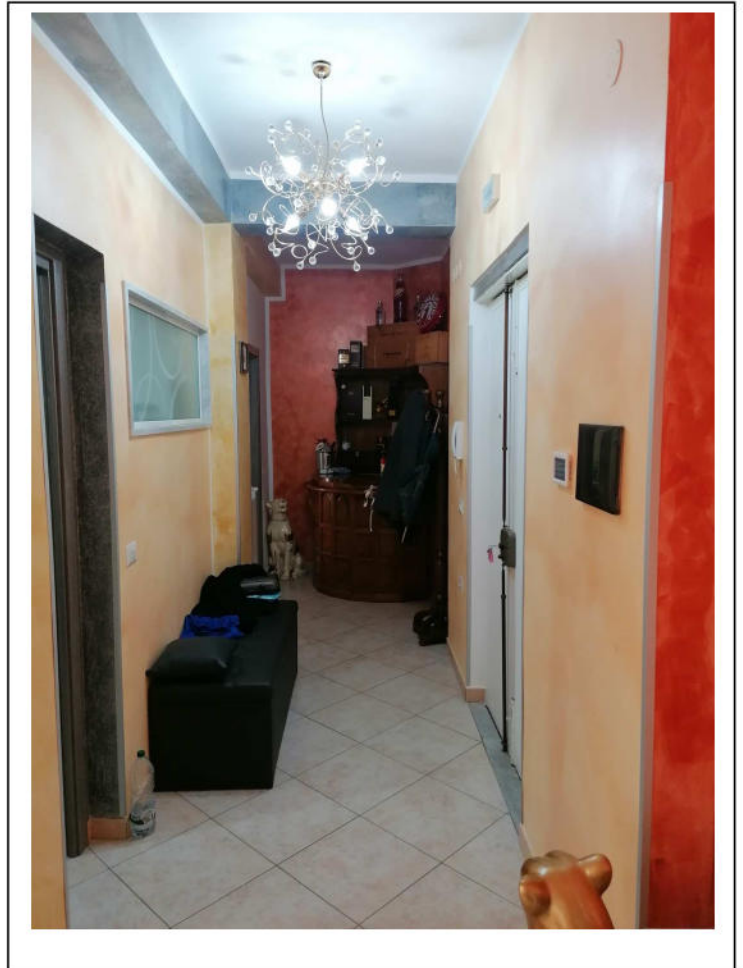
Piano II - ingresso (di fronte) all'appartamento

4



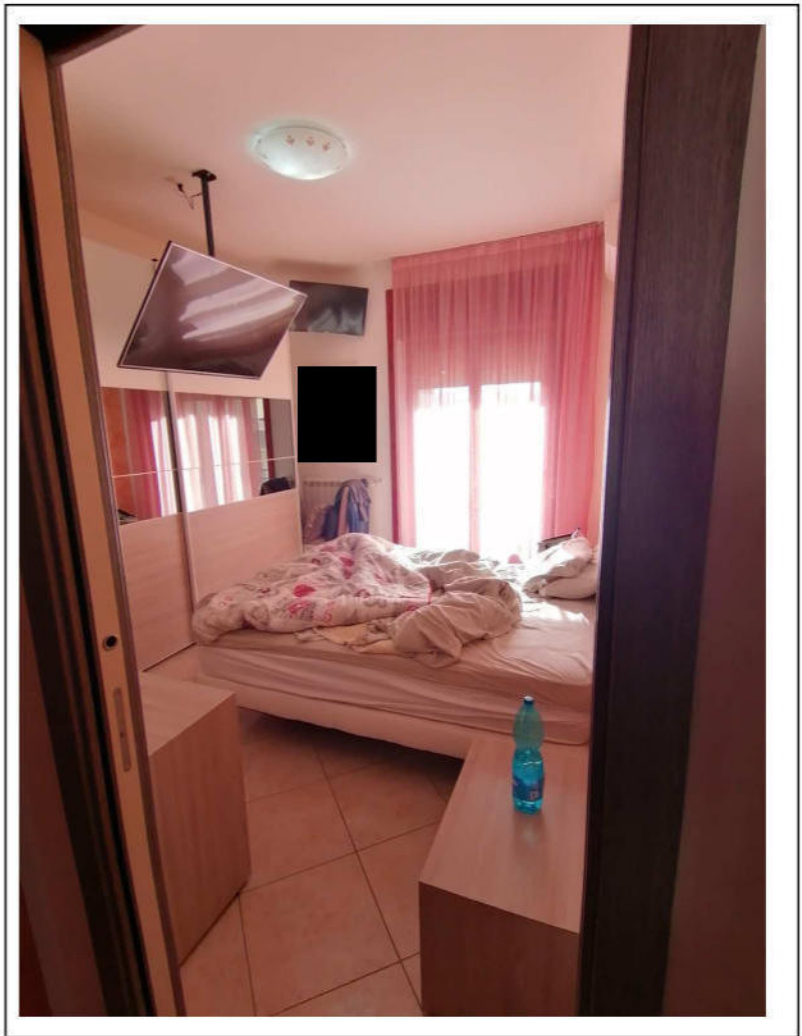
5

ingresso - disimpegno



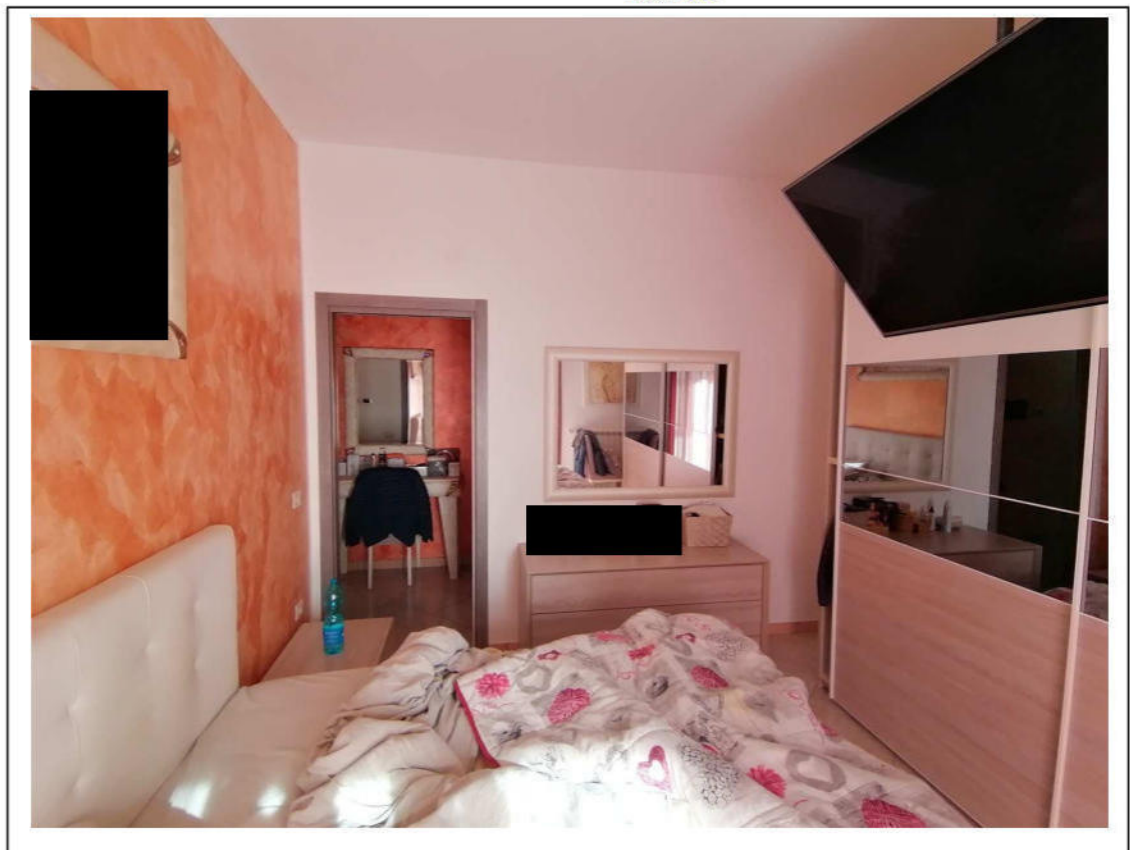
6

ingresso - disimpegno



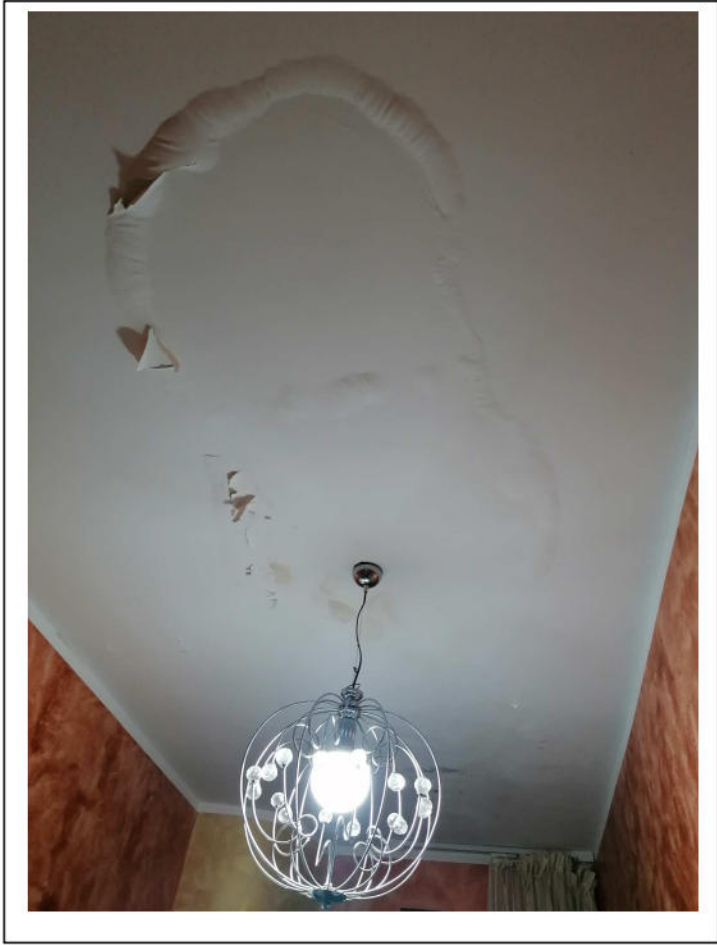
7

camera



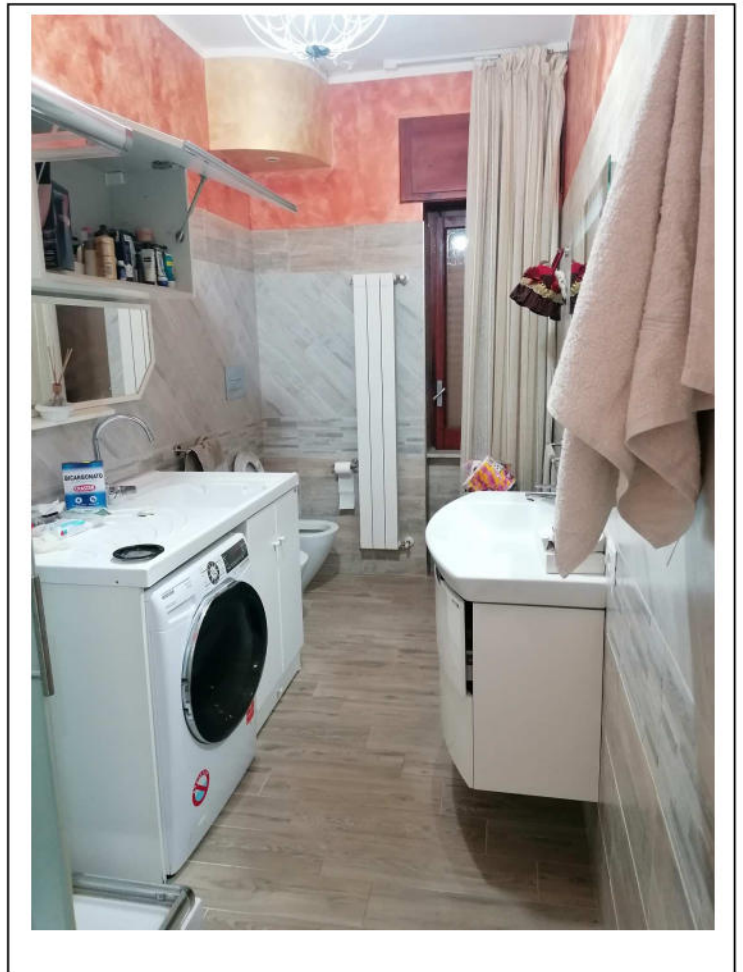
8

camera



9

succiolo del bagno interessato da infiltrazioni d'acqua dal piano superiore



10

bagno



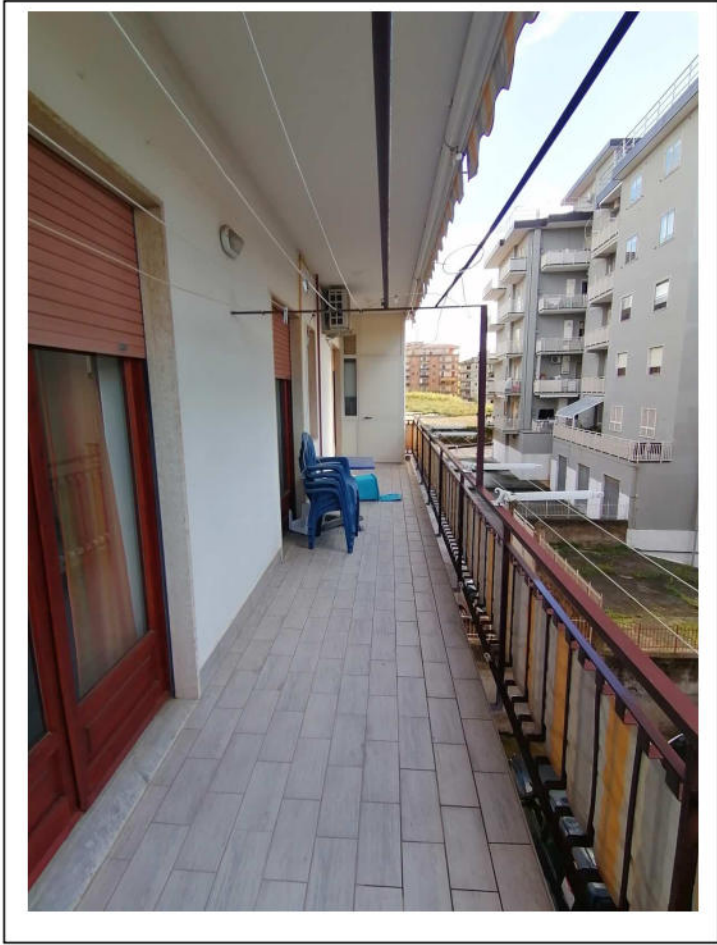
11

soggiorno - cucina



12

soggiorno - cucina



13

balcone



14

ripostiglio sul balcone

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 29/12/2025

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno

ELENCO ALLEGATI

Sopralluoghi

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo N. 1 del 23/10/2024.
Verbale di Sopralluogo N. 2 del 29/10/2024.

Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Battipaglia ed Eboli.

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di Battipaglia.

ALLEGATO 1A.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica - Comune di Eboli.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 3.....Visura storica.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 5.....Pianta Piano II scala 1:100.

Atti Pubblici

ALLEGATO 6.....Atto di Compravendita.

Parametri di stima

ALLEGATO 7.....Parametri di stima.

Stato Civile

ALLEGATO 8.....Estratto certificato di matrimonio.

Dati condominiali

ALLEGATO 9.....Dati e Comunicazione all'amm. p.t..

Dati Ipotecari

ALLEGATO 10.....Visura ipotecaria per dati catastali e nominativo.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 11.....Stralcio dal P.R.G..

ALLEGATO 12.....Stralcio N.T.A.

Dati Edilizi

ALLEGATO 13.....C.I.L.A. del 30/07/2019 e grafici.

ALLEGATO 14.....Collaudo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 15.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

Invio perizia alle parti.

Trasmissione via pec perizia estimativa allo Studio Legale avv. Michele Ferrari per il creditore.

Invio perizia via pec all'avv. Chiara Tomasino per il debitore.

Scheda

Scheda sintetica dell'esperto