

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

G.E.

Dott.ssa Giuseppina VALIANTE
(ex Dott.ssa Francesca SICILIA)

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2024 R.G.E.
promossa da
Siena NPL 2018 srl nei confronti di + 1

INDICE

PREMESSA	pag. 3
1) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 10
Quesito n. 2	pag. 10
Quesito n. 4	pag. 11
Quesito n. 5	pag. 29
Quesito n. 6	pag. 30
Quesito n. 7	pag. 30
Quesito n. 8	pag. 32
Quesito n. 9	pag. 40
Quesito n. 10	pag. 41
Quesito n. 11	pag. 42
Quesito n. 12	pag. 44
Quesito n. 13	pag. 44
Quesito n. 14	pag. 49
Quesito n. 15	pag. 64
Quesito n. 16	pag. 64
Quesito n. 17	pag. 74
ELENCO ALLEGATI	pag. 86

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 Francesca SICILIA 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. 117/2024** promossa da

Siena NPL 2018 srl nei confronti di + 1.

In data 08/10/2024 il sottoscritto veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e in data 09/10/2024 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 RISCONTRARE 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 08/10/2024 al 25/03/2025 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **25/02/2025**.

In data 11/10/2024 lo scrivente trasmetteva al G.E. a mezzo pec, istanza di autorizzazione per avvalersi di un collaboratore ausiliario per i necessari rilievi dello stato dei luoghi; in data 13/11/2024 il G.E. autorizzava.

In data 14/10/2024 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia del Territorio, sez. Servizi Catastali**, per acquisire documentazione catastale quali visure storiche e planimetrie.

In data 23/10/2024 il sottoscritto, coadiuvato dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano per i rilievi metrici, previo avviso trasmesso dal custode giudiziario Dott. Fabio Amendola altresì presente unitamente alla collega di studio Dott.ssa Marta Brigante, effettuava il **Sopralluogo N. 1** alle ore 10,00 in Via Talete, 34 del Comune di Eboli. *Sul posto non è stato possibile procedere ai rilievi degli appartamenti nel n. 2 e ne dei garage nel n. 2 in quanto non sono presenti le persone che posseggono o utilizzano gli immobili esecutati. Si è proceduto al rilievo dei soli posti auto scoperti presenti nella corte condominiale. Le operazioni peritali vengono rinviate a data da destinarsi e sarà a cura dello stesso custode giudiziario informare il sottoscritto sul prossimo sopralluogo.*

Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,00 previa redazione del verbale sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato 0).

In data 29/10/2024 il sottoscritto, previa convocazione del custode giudiziario Dott. Fabio Amendola, *il quale per motivi di lavoro si è allontanato di cui il sottoscritto ne da atto*, coadiuvato dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano per i rilievi metrici, effettuava il **Sopralluogo N. 2** alle ore 9,30 in Via Talete, 34 del Comune di Eboli.*è presente la sig.ra Angela delegata all'ispezione dei luoghi. Si è proceduto alla ricognizione e rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati costituiti da due garage al piano seminterrato e da due immobili quali appartamenti l'uno al Piano II e l'altro al Piano IV oltre i posti auto scoperti.*

La stessa sig.ra comunica il nominativo dell'amm. p.t. cell. Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,00 previa redazione del verbale sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato 0).

In data 05/11/2024 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Eboli, Ufficio Urbanistica/Archivio** richiesta di accesso agli atti (cfr. allegati n. 1A); in data 23/01/2025 l'Ufficio trasmetteva l'attestato urbanistico.

In data 10/12/2024 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Urbanistica/Archivio del Comune di Eboli per ritirare documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 11/12/2024 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Eboli, Ufficio Stato Civile** richiesta eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione riferiti ai due debitori (cfr. allegato n. 1); in data 18/12/2024 l'Ufficio Stato Civile del Comune di Eboli rispondeva evidenziando di trasmettere l'istanza al Comune di [REDACTED] (SA) ove il matrimonio è stato celebrato e trascritto.

In data 18/12/2024 il sottoscritto trasmetteva altresì via pec al **Comune di [REDACTED] [REDACTED] Ufficio Stato Civile** richiesta eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione riferiti ai due debitori (cfr. allegato n. 1B); in data 20/12/2024 il suddetto Comune trasmetteva a mezzo pec quanto richiesto.

In data 12/12/2024 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec all'amm. p.t. dello stabile cond.le di Via Talete, 34 - Eboli richiesta documentazione inerente; in data 16/01/2025 l'amm. p.t. trasmetteva a mezzo pec quanto richiesto.

In data 24/01/2025 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare** per estrarre visure ipotecarie.

In data 24/01/2025 il sottoscritto riceveva a mezzo pec, dalla cancelleria del Tribunale Civile di Salerno, comunicazione in cui il G.E. veniva sostituito dalla Dott.ssa Giuseppina VALIANTE.

In data 04/02/2025 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale avv. Giuseppe Stanzione per il creditore e in data 05/02/2025 a mezzo racc. postale ai sigg. e debitori, in cui 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 Maurizio Lunetta da S. Giuseppe Jato (PA) ed è in riferimento ai beni pignorati, in danno dei sigg. nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] e nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] siti nel *Comune di Eboli* così identificati:

- Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano sotterraneo 1°, di mq. 18, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 3**.
- Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano sotterraneo 1°, di mq. 19, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 4**.
- Abitazione di tipo economico (A3) sita in Eboli (SA) Via Talete al piano 2°, di vani 7, distinta in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 16**.
- Abitazione di tipo economico (A3) sita in Eboli (SA) Via Talete al piano 2°, di vani 8, distinta in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 22**.
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 23**.
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 24**.
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 25**.
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 26**.

- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 27.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 28.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 29.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 30.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 31.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 32.**
- Area urbana (F1) sito in Eboli (SA) Via Talete al piano terra, distinto in catasto con **foglio 52 particella 544 sub 33.**

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

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 05.06.2024 ai nn. 24295/19817 da verbale di pignoramento immobili del 22.04.2024, Tribunale di Salerno, rep. n° 2579;
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 10.12.2007 ai nn. 59716/14313, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05.12.2007 ai rogiti del Notaio Mazzarella Lucio da Eboli, rep. n° 34465/14320;
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 15.02.2008 ai nn. 6844/1063, nascente da decreto ingiuntivo del 31.01.2008, Tribunale di Salerno Sezione Distaccata di Eboli, rep. n° 135/2008;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 18.04.2013 ai nn. 14149/11665, nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.01.2013, Corte D'appello di Salerno, rep. n° 197.

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 ai suddetti immobili per come riportati agli atti della procedura (cfr. allegati da n. 2 a n. 22).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegati da n. 32 a n. 38).

Dalle visure storiche catastali e dalle planimetrie degli immobili si rilevano i seguenti dati.

1) Locale deposito in Via Talete, snc P. S1; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 3
Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) Classe 10 Consistenza 18 mq
Sup. Catastale Totale 19 mq Rendita € 69,72

Indirizzo
Via Talete snc Piano S1

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Seminterrato

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **locale deposito** pignorato (cfr. allegato n. 23) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con corte cond.le;
a Sud	con altrui propr.;
a Ovest	con disimpegno cond.le.

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 Talete, 34 del Comune di Eboli e trattasi di un bene costituito da un **locale deposito** ubicato al Piano Seminterrato con accesso sia mediante rampa carrabile e sia dal corpo scale condominiali.

Tale locale risulta posto, rispetto al disimpegno cond.le, sul lato sinistro in particolare il secondo locale.

Essa si presenta con un unico vano dalla forma tipologica rettangolare dalla doppia altezza netta interna pari rispettivamente a circa m 3,40 e m 1,76; il pavimento è costituito da lastre di gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Tale immobile si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pari a circa **mq 23,50** quella lorda di circa **mq 28,50**; l'impianto tecnologico è solo elettrico; le condizioni interne sono *discrete*.

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

La zona urbana denota un contesto agricolo, non vi risultano attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

2) Locale deposito in Via Talete, snc P. S1; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 52 Particella 544 Sub 4

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) Classe 10 Consistenza 19 mq

Sup. Catastale Totale 20 mq Rendita € 73,60

Indirizzo

Via Talete snc Piano S1

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **locale deposito** pignorato (cfr. allegato n. 24) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con corte cond.le;
a Sud	con disimpegno cond.le;
a Ovest	con disimpegno cond.le.

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 Talete, 34 del Comune di Eboli e trattasi di un bene costituito da un **locale deposito** ubicato al Piano Seminterrato con accesso sia mediante rampa carrabile e sia dal corpo scale condominiali.

Tale locale risulta posto, rispetto al disimpegno di ingresso cond.le, sul lato sinistro in particolare con accesso dal corpo scale cond.li.

Essa si presenta con un unico vano dalla forma tipologica rettangolare dalla doppia altezza netta interna pari rispettivamente a circa m 3,40 e m 1,94; il pavimento è costituito da lastre di gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Tale immobile si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pari a circa **mq 24,00** quella lorda di circa **mq 29,00**; l'impianto tecnologico è solo elettrico; le condizioni interne sono *discrete*.

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

La zona urbana denota un contesto agricolo, non vi risultano attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 52 Particella 544 Sub 16

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 2 Consistenza 7 vani
Sup. Catastale Totale 98 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq Rendita € 668,81

Indirizzo
Via Talete snc Piano 2

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Secondo

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'**appartamento** pignorato (cfr. allegato n. 25) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con corpo scale cond.li e altrui propr.;
a Sud	con altrui propr.;
a Ovest	con corte cond.le.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Via Talete, 34 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 Secondo** si accede anche mediante la rampa di scale cond.li che immette a tale livello di piano.

Esso si presenta con altezza netta interna di circa m 2,78 e si configura con: ingresso - soggiorno, cucina, wc e n. 2 camere di cui l'una dotata di balcone dalla superficie di circa mq 11,35,

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, al netto delle tramezzature interne e murature esterne, pari a circa **mq 84,00** quella lorda di circa **mq 96,50**.

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

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 gran parte dell'appartamento, lastre di gres ceramico e, nel formato più ridotto, nel wc compreso il rivestimento.

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

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *discrete*.

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

La zona urbana denota un contesto agricolo, non vi risultano attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

4) Abitazione in Via Talete, snc P. 4°; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 52 Particella 544 Sub 22

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 2 Consistenza 8 vani
Sup. Catastale Totale 188 mq Totale escluse aree scoperte 180 mq Rendita € 764,36

Indirizzo
Via Talete snc Piano 4

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Quarto

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'**appartamento** pignorato (cfr. allegato n. 26) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con corte cond.le;
a Est	con corte cond.le;
a Sud	con scala cond.le;
a Ovest	con corte cond.le.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Via Talete, 34 del Comune di Eboli e trattasi di un bene costituito da un **appartamento** ubicato al Piano IV il cui fabbricato cond.le è dotato di ascensore.

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

Esso si presenta con altezza netta interna di circa m 2,80 e si configura con: ingresso, cucina, n. 6 camere di cui n. 2 sul lato Est collegate da un balcone di circa mq 17,20 mentre sul lato Ovest altro balcone di circa mq 17,70 collega la cucina ad una camera, infine doppi servizi igienici.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, al netto delle tramezzature interne e murature esterne, pari a circa **mq 157,70** quella lorda di circa **mq 184,00**.

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

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 gran parte dell'appartamento, lastre di gres ceramico e, nel formato più ridotto, nel wc compreso il rivestimento.

Gli infissi interni sono in legno pannellato, quelli esterni in legno e vetro; l'intero appartamento risulta esposto nelle direzioni principali Est - Ovest.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *discrete*.

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

La zona urbana denota un contesto agricolo, non vi risultano attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

5) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 23
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 24;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con corte cond.le.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

6) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 24
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 25;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 23.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

7) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di

Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 25
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 26;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 24.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

8) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 26
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 27;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 25.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

9) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 27
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T
Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 28;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 26.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

10) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 28
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 29;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 27.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

11) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 29
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 30;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 28.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

12) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 30
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 31;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 29.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

13) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 31
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----
Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato (cfr. allegato n.) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con sub 33;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con sub 30.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

14) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 32
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 11 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **posto auto scoperto** pignorato (cfr. allegato n.) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con corte cond.le;
a Est	con corte cond.le;
a Sud	con rampa carrabile;
a Ovest	con corte cond.le.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il **posto auto scoperto** è ubicato al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le.

Tale posto auto si sviluppa per una superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto.

15) Area Urbana in Via Talete, snc P. T; Eboli.

Dati Catastali

Comune di
Eboli
Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 52 Particella 544 Sub 33
Categoria F/1 (area urbana) Classe --- Consistenza 411 mq
Sup. Catastale --- Rendita ----

Indirizzo
Via Talete snc Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.
..... nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2.

Confini

Piano Terra

In data 29/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'**area cond.le scoperta** pignorato (cfr. allegato n.) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr;
a Est	con altrui propr;
a Sud	con corte cond.le e fabbricato;
a Ovest	con sub 34.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'**area cond.le scoperta** è ubicata al Piano Terra del fabbricato cond.le in particolare sul retro rispetto alla via principale quale corte cond.le e dalla visura catastale si estende per una superficie pari a mq 411,00.

- 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.

Tutti gli immobili pignorati sono stati realizzati dagli stessi debitori in virtù della Concessione Edilizia n. 32/2000 del 23/02/2020 rilasciata dal Comune di Eboli agli stessi eseguiti e successiva Concessione di Variante in corso d'opera N. 2/2000 del 22/02/2001 (cfr. allegato n. 41).

- 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.**

Dagli atti concessori rilasciati dal Comune di Eboli si rileva che i debitori risultano essere proprietari di tutti gli immobili pignorati 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.**

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.

Foglio 52 Particella 544 Sub 16

L'appartamento in oggetto risulta locato ai sigg., nato in [REDACTED] il [REDACTED] res. in [REDACTED] - [REDACTED] (LE) [REDACTED] e nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] con *Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 e 5 della L. n. 431/98* in data 11/08/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13/08/2022 con *protocollo 2208130856573160 - Codice Identificativo del contratto TEM22T00293500NE cedolare secca* (cfr. allegato n. 27).

Si attesta per tanto che la data del presente contratto registrato, risulta essere anteriore alla data del pignoramento notificato in data 22/05/2024.

La data di scadenza, della durata del suddetto contratto, è prevista in anni 4 (quattro) decorrenti dal 11 Agosto 2022 al 31 Luglio 2026 alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato a nuove condizioni.

Il prezzo della locazione veniva stabilito in € 450,00 mensili.

Dalla ispezione ipotecaria, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene degli esecutati deriva dagli atti concessori citati nel precedente quesito.

4) Abitazione in Via Talete, snc P. 4°; Eboli.

Foglio 52 Particella 544 Sub 22

L'appartamento in oggetto risulta locato al sig., nato a [REDACTED] in [REDACTED] il [REDACTED] res. in [REDACTED] (SA) con *Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 e 5 della L. n. 431/98* in data 01/10/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13/10/2022 con protocollo 22101319533828065 - Codice Identificativo del contratto TEM22T00360500GG cedolare secca (cfr. allegato n. 28).

Si attesta per tanto che la data del presente contratto registrato, risulta essere anteriore alla data del pignoramento notificato in data 22/05/2024.

La data di scadenza, della durata del suddetto contratto, è prevista in anni 4 (quattro) decorrenti dal 01 Ottobre 2022 al 30 Settembre 2026 alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato a nuove condizioni.

Il prezzo della locazione veniva stabilito in € 400,00 oltre € 300,00 mensili per appartamento in parte arredato per il totale del canone pari a € 700,00 mensili.

Dalla ispezione ipotecaria, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene degli esecutati deriva dagli atti concessori citati nel precedente quesito.

Tutti gli altri immobili allo stato risultano nella piena disponibilità dei debitori e dalla ispezione ipotecaria non risultano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene degli esecutati deriva dagli atti concessori citati nel precedente quesito.

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
Locale deposito in Via Talete, 34 - Piano Sem.	€ 90 ÷ € 110	€ 60 ÷ € 80	€ 60 ÷ € 70
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano II	€ 250 ÷ € 350	€ 300 ÷ € 500	€ 400 ÷ € 450
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano IV	€ 300 ÷ € 500	€ 400 ÷ € 600	€ 500 ÷ € 600
Posto auto scoperto in Via Talete, 34 - Piano T	€ 60 ÷ € 70	€ 20 ÷ € 40	€ 10 ÷ € 30
Area urbana in Via Talete, 34 - Piano T			€ 300 ÷ € 400

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valori di riferimento adottati:

Immobili	Valore medio
Locale deposito in Via Talete, 34 - Piano Sem.	€ 78,33/mese
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano II	€ 375,00/ mese
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano IV	€ 483,33/ mese
Posto auto scoperto in Via Talete, 34 - Piano T	€ 38,33/ mese
Area urbana	€ 350,00/mese

VALORE DI STIMA

1) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli. (Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

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 **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 29);

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. 29).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,9**.

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

$$€ 78,33/mq \times 0,9 = € \mathbf{70,50/mese}.$$

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 2,8/mq lordo x mese** e **€ 3,4/mq lordo x mese**; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0)/4 = \mathbf{0,25}.$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 2,8 + (€ 3,4 - € 2,8) \times 0,25;}$$

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 2,95/mq\ lordo\ x\ mese.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 28,50.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 2,95/mq lordo x mq lordo 28,50 = € **84,08/mese.**

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

Media (€ 70,50 + € 84,08)/2 = € **77,29.**

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 77,00/mese.

2) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

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 **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 29);

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. 29).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,9.**

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

€ 78,33/mq x 0,9 = € **70,50/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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 2,8/mq lordo x mese e € 3,4/mq lordo x mese; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0)/4 = 0,25.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 2,8 + (€ 3,4 - € 2,8) x 0,25;

Valore normale unitario = € 2,95/mq lordo x mese.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 29,00.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 2,95/mq lordo x mese x mq lordo 29,00 = € 85,55/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:

$$\text{Media } (\text{€ } 70,50 + \text{€ } 85,55)/2 = \text{€ } 78,03$$

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 78,00/mese.

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

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. 29);

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. 29).

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

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

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

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento in quanto l'immobile è classificato con A/3 (abitazioni di tipo economico).

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € **2,3/mq lordo x mese** e € **3,3/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:

$$\mathbf{\text{Valore normale unitario}} = € 2,3 + (€ 3,3 - € 2,3) \times 0,5;$$

$$\mathbf{\text{Valore normale unitario}} = € \mathbf{2,8/mq \text{ lordo} \times \text{mese}}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

$$\mathbf{\text{superficie lorda a base di calcolo} \quad \quad \text{mq} \quad \mathbf{99,91}}.$$

Risulta possibile determinare il

$$\mathbf{\text{Valore normale:}} € 2,8/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 99,91 = € \mathbf{279,75/\text{mese}}.$$

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

$$\mathbf{\text{Media}} (€ 375,00 + € 279,75)/2 = € \mathbf{327,38/\text{mese}}.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 327,00.

Come è noto il contratto di locazione prevede un canone di € 450,00 al mese del tutto maggiore rispetto alla suddetta stima.

4) Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli. *(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)*

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. 29);

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. 29).

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

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

$$€ 483,33/mese \times 1,0 = € \mathbf{483,33/mese}.$$

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento in quanto l'immobile è classificato con A/3 (abitazioni di tipo economico).

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € **2,3/mq lordo x mese** e € **3,3/mq lordo x mese**; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,8)/4 = \mathbf{0,6}.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 2,3 + (€ 3,3 - € 2,3) x 0,6;

Valore normale unitario = € 2,9/mq lordo x mese.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 194,47.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 2,9/mq lordo x mq lordo 194,47 = € 563,96/mese.

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

Media (€ 483,33 + € 563,96)/2 = € 523,65/mese

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 524,00.

Come è noto il contratto di locazione prevede un canone di € 700,00 al mese del tutto maggiore rispetto alla suddetta stima.

Per tutte le aree urbane che rappresentano i posti auto scoperti, in quanto unità autonome e del tutto indipendenti dalle abitazioni, come censiti ai Servizi Catastali, l'indagine di mercato effettuata, quale media dei valori ricercati, ha dato il seguente esito il cui valore è di € 38,33/ mese.

Per tanto i metodi adottati per gli immobili come rappresentati innanzi, non trovano possibile applicazione per i casi in esame.

5) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

6) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

7) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

8) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

9) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

10) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

11) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

12) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

13) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

14) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

Valore di stima del canone € 38,33/mese.

15) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

L'indagine di mercato è risultata particolarmente difficoltosa in quanto il bene esaminato non trova analoghi riferimenti di locazione, tranne una sola agenzia che ha fornito il seguente valore:

Valore di stima del canone € 350,00/mese.

- 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 RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE)**

L'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED] (SA) ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio” in cui risulta che il giorno 28/06/1979 hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] (SA), nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Atto n. 7 p. I s. A anno 1955 residente a [REDACTED] e nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] residente a [REDACTED]

ANNOTAZIONI (cfr. allegato n. 30).

I coniugi nato a [REDACTED] il [REDACTED] e nata [REDACTED] a [REDACTED] di cui al controscritto atto di matrimonio celebrato in [REDACTED] il 28/06/1979 con atto Notar Eduardo Palmieri, notaio di Salerno, rep. n. 21164 Raccolta n. 1492 in data 12/06/1987 hanno stabilito che a partire dalla data del citato atto il loro regime patrimoniale

divenga quello della separazione dei beni in luogo della comunione legale finora insita fra essi coniugi, riservandosi i medesimi di addivenire successivamente alla divisione. Ogliastro Cilento, 20/07/1987.

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.

Il sig. Emilio Polillo in qualità di amm. p.t. del Cond.nio in oggetto ha rilasciato in data 16/01/2025, su richiesta del sottoscritto, il seguente attestato degli insoluti (cfr. allegato n. 31).

Condominio CONTI - FUNICIELLO VIA TALETE SANTA CECILIA DI EBOLI - 84025 Eboli (SA) C.F. 91033140657 Quote insolute anno 2024 inerenti ai sub oggetto di procedura esecutiva N 117/2024 R.G.E.					
sub 3	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO GERARDO	Deposito	€	10,46
sub 4	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO GERARDO	Deposito	€	11,07
sub 16	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO GERARDO	Abitazione	€	223,07
sub 22	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO GERARDO	Abitazione	€	821,40
sub 33	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO GERARDO	Parcheggio esclusivo	€	36,50
sub 23	FUNICIELLO - CONTI	POLITO VINCENZO	P. auto esclusivo	€	0,75
sub 27	FUNICIELLO - CONTI	FORTUNATO LUCA	P. auto esclusivo	€	0,90
sub 28	FUNICIELLO - CONTI	FORTUNATO LUCA	P. auto esclusivo	€	0,90
sub 25	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO ANGELA ERICA ERNESTO	P. auto esclusivo	€	5,45
sub 26	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO ANGELA ERICA ERNESTO	P. auto esclusivo	€	5,45
sub 31	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO ANGELA ERICA ERNESTO	P. auto esclusivo	€	5,45
sub 32	FUNICIELLO - CONTI	FUNICIELLO ANGELA ERICA ERNESTO	P. auto esclusivo	€	5,45
sub 29	FUNICIELLO - CONTI	EREDI FORTUNATO	P. auto esclusivo	€	0,90
sub 30	FUNICIELLO - CONTI	FORTUNATO ILARIA	P. auto esclusivo	€	0,90
sub 24	FUNICIELLO - CONTI	CESTARO FABIO	P. auto esclusivo	€	2,40
TOTALI				€	1.131,05

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.

Sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure ipotecarie “ad incrocio” mettendo a confronto i rispettivi dati dei singoli debitori con la particella catastale che contraddistingue l'intera proprietà, di cui agli immobili in oggetto.

Si è ritenuto di estrarre talune formalità per ulteriore verifica constatando alcun riferimento agli immobili pignorati contraddistinti dai noti sub (cfr. allegati da n. 34 a n. 38).

I dati rilevanti, invece, sono stati messi a confronto con la certificazione notarile, per tanto si riportano le formalità su di essi gravanti, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegati nn. 32 e 33).

1) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

2) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

4) Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)

5) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

6) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

7) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

8) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

9) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

10) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

11) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

12) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

13) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

14) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

15) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2024 - Registro Particolare 19817 Registro Generale 24295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2579 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in EBOLI (SA).

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

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008 - Registro Particolare 1063 Registro Generale 6844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 135/2008 del 31/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in EBOLI (SA).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00.
------------------	----------

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 e per nominativi dei due debitori.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alle visure ipotecarie per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quelle per nominativi (cfr. allegati nn. 32 e 33).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativi, risulta per gli esecutati, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativi così individuati.

Intestatari: E

Formalità: 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2024 - Registro Particolare 19817 Registro Generale 24295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2579 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in EBOLI (SA).

2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008 - Registro Particolare 1063 Registro Generale 6844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 135/2008 del 31/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in EBOLI (SA).

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 nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. 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 e 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 risultano gli **immobili** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 39):

“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. 40).

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

Il fabbricato cond.le, entro cui vi risultano gli immobili in oggetto, è stato realizzato con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 (cfr. allegato n. 41).

1) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

Dal confronto tra i grafici assentiti con particolare riferimento alla Pianta Piano Seminterrato ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 29/10/2024 vi risulta una difformità edilizia consistente in (cfr. allegati nn. 42 e 43):

- *aumento della cubatura interna*

per tanto l'immobile esaminato è in

CONTRASTO con le norme edilizie.

Tale aumento di cubatura è stato realizzato ampliando lo spazio dal cavedio come risulta dal grafico della sezione assentita fino ad una altezza pari a m 1,76.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre presentare al Comune di Eboli una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 previa verifica con gli uffici comunali.

2) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

Dal confronto tra i grafici assentiti con particolare riferimento alla Pianta Piano Seminterrato ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 29/10/2024 vi risulta una difformità edilizia consistente in (cfr. allegati nn. 42 e 43):

- *aumento della cubatura interna;*

- *diversa posizione dell'ingresso;*

per tanto l'immobile esaminato è in

CONTRASTO con le norme edilizie.

Tale aumento di cubatura è stato realizzato ampliando lo spazio dal cavedio come risulta dal grafico della sezione assentita fino ad una altezza pari a m 1,76.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre presentare al Comune di Eboli una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 previa verifica con gli uffici comunali.

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

Dal confronto tra i grafici assentiti con particolare riferimento alla Pianta Piano Tipo 1° - 2° - 3° ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 29/10/2024 vi risulta una difformità edilizia consistente in (cfr. allegato n. 42):

- *diversa distribuzione interna*

per tanto l'immobile esaminato è in

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre presentare al Comune di Eboli una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 previa verifica con gli uffici comunali.

4) Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)

Dal confronto tra i grafici assentiti con particolare riferimento alla Pianta Piano 4° ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 29/10/2024 vi risulta una difformità edilizia consistente in (cfr. allegato n. 42):

- *diversa distribuzione interna*

per tanto l'immobile esaminato è in

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre presentare al Comune di Eboli una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 previa verifica con gli uffici comunali.

5) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

6) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

7) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

8) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

9) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

10) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

11) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

12) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

13) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

14) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

15) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

Dal confronto tra i grafici assentiti con particolare riferimento alla Planimetria Sistemazione Esterna ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 29/10/2024 vi risulta una difformità edilizia consistente in (cfr. allegato n. 44):

- *diversa distribuzione*

per tanto l'immobile esaminato è in

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre presentare al Comune di Eboli una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 previa verifica con gli uffici comunali.

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.

Considerato che i debitori sono proprietari degli immobili in oggetto mediante la rilasciata C.E. in Variante, non vi risultano le notizie di cui all'art. 46 del T.U.

Sanatoria Edilizia

Si ribadisce che le difformità edilizie riscontrate e come prima individuate consente di ricorrere alla S.C.I.A. in sanatoria, salvo verifica con gli uffici comunali, con i relativi costi per ogni pratica amministrativa quali diritti di segreteria e sanzione oltre l'onorario di un tecnico da incaricare.

- 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/deposito/aree scoperte

- 1) - *vani principali ed accessori a servizio diretto; aree scoperte: 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.

1) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

Superficie netta

Piano Seminterrato	mq	23,50.
--------------------	----	--------

Superficie lorda

Piano Seminterrato	mq	28,50.
--------------------	----	--------

2) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

Superficie netta

Piano Seminterrato	mq	24,00.
--------------------	----	--------

Superficie lorda

Piano Seminterrato	mq	29,00.
--------------------	----	--------

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

Superficie netta

Piano II	mq	84,00;
balcone	mq 11,35 x 0,30	<u>mq 3,41;</u>

TOTALE	mq	87,41.
---------------	-----------	---------------

Superficie lorda

Piano II	mq	96,50;
balcone	mq 11,35 x 0,30	<u>mq 3,41;</u>

TOTALE	mq	99,91.
---------------	-----------	---------------

4) Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)

Piano IV	mq	157,70;
balcone	mq 17,70 x 0,30	mq 5,31;
balcone	mq 17,20 x 0,30	<u>mq 5,16;</u>

TOTALE	mq	168,17.
---------------	-----------	----------------

Superficie lorda

Piano IV		mq	184,00;
balcone	mq 17,70 x 0,30	mq	5,31;
balcone	mq 17,20 x 0,30	<u>mq</u>	<u>5,16;</u>

TOTALE mq 194,47.

5) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

6) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

7) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

8) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

9) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

10) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

11) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

12) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

Piano Terra	mq (5,10 x 2,19)	mq	11,17
-------------	------------------	----	-------

13) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

Piano Terra mq (5,10 x 2,19) mq **11,17**

14) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

Piano Terra mq (5,10 x 2,19) mq **11,17**

15) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

Piano Terra **mq 411,00.**

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 simili 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:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

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, K_1 (taglio superficie) e K_2 (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 opterà 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
Locale deposito in Via Talete, 34 - Piano Sem.	€ 800 ÷ € 900	€ 600 ÷ € 650	€ 400 ÷ € 450
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano II	€ 1.100 ÷ € 1.300	€ 1.000 ÷ € 1.100	€ 1.100 ÷ € 1.200
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano IV	€ 900 ÷ € 1.100	€ 1.000 ÷ € 1.050	€ 880 ÷ € 960
Posto auto scoperto in Via Talete, 34 - Piano T	€ 4.000 ÷ € 5.000	€ 4.000 ÷ € 5.000	€ 1.000 ÷ € 2.000
Area urbana	da computo metrico € 78,70		€ 80 ÷ € 90

Con riferimento all'area urbana (piazzale) considerato che dalla indagine di mercato è stato rilevato un solo valore (Agenzia 3) il sottoscritto ha ritenuto di redigere il presumibile

costo di costruzione con incidenza a mq avendo a riferimento sia la superficie dell'area urbana (piazzale) e sia la realizzazione della recinzione ivi presente.

E' stato redatto per tanto il computo metrico delle categorie di lavoro a farsi applicando il Tariffario OO.PP. edito dalla Regione Campania anno 2024 (cfr. allegato n. 45).

Per tanto sono state considerate, per la realizzazione dell'area urbana (piazzale), le seguenti categorie di lavoro:

- livellatura del terreno mediante scavo di pulizia o scotico;
- fondazione stradale in misto granulometrico;
- compattazione del piano di posa;
- conglomerato bituminoso;
- trattamento superficiale con microtappetino;

per il totale di **€ 17,55/mq.**

Per la realizzazione della recinzione metallica sono state considerate le seguenti categorie di lavoro:

- scavo a sezione obbligata;
- trasporto di materiale a rifiuto;
- casseforme;
- calcestruzzi per fondazione e per elevazione;
- acciaio per c.a.;
- recinzione metallica;

per il totale di **€ 309,96/mq lungo un lato di riferimento.**

La superficie dell'area urbana (piazzale) pari a mq 411,00 è stata assimilata ad un quadrato il cui lato misura m 20,27 per tanto l'intera recinzione ha il seguente valore: € 309,96/mq x m 20,27 x 4 = € 25.131,57; tale valore va rapportato all'intera superficie di mq 411,00 da cui si ottiene una incidenza a mq pari ad **€ 61,15/mq.**

Il costo di costruzione del piazzale è pari a: € 17,55/mq + € 61,15/mq = **€ 78,70/mq.**

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

Immobili	Valore medio
Locale deposito in Via Talete, 34 - Piano Sem.	€ 633,33/mq
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano II	€ 1.133,33/mq
Abitazione in Via Talete, 34 - Piano IV	€ 981,67/mq
Posto auto scoperto in Via Talete, 34 - Piano T	€ 3.500,00 a corpo
Area urbana	€ 81,85/mq

VALORI DI STIMA

1) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli. (Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

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 **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 29);

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. 29).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,9**.

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

$$€ 633,33/mq \times 0,9 = € 570,00/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo **mq 23,50.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 570,00/mq \times mq 23,50 = € 13.395,00.$$

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 690,00/mq lordo e € 760,00/mq lordo; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0)/4 = 0,25.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 690,00 + (€ 760,00 - € 690,00) x 0,25;

Valore normale unitario = € 707,50/mq lorda.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 28,50.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 707,50/mq lordo x mq lordo 28,50 = € 20.163,75.

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

Media (€ 13.395,00 + € 20.163,75)/2 = € 16.779,38.

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 16.780,00.

2) Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

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 **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 29);

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. 29).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,9**.

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

$$€ 633,33/mq \times 0,9 = € \mathbf{570,00/mq}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo **mq 24,00.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 570,00/mq \times mq 24,00 = € \mathbf{13.680,00}.$$

Il 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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € **690,00/mq lordo** e € **760,00/mq lordo**; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0)/4 = \mathbf{0,25}.$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 690,00 + (€ 760,00 - € 690,00) \times 0,25;}$$

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 707,50/mq\ lorda.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo **mq 29,00.**

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 707,50/mq lordo x mq lordo 29,00 = € **20.517,50.**

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 (€ 13.680,00 + € 20.517,50)/2 = € **17.098,75.**

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 17.100,00.

3) Abitazione in Via Talete, snc P. 2°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

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. 29);

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. 29).

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

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

$$€ 1.133,33/\text{mq} \times 1,0 = € \mathbf{1.133,33/\text{mq}}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq **87,41.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.133,33/\text{mq} \times \text{mq } 87,41 = € 99.064,38.$$

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento in quanto l'immobile è classificato con A/3 (abitazioni di tipo economico).

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 750,00/mq lordo e € 1.100,00/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:

$$\text{Valore normale unitario} = € 750,00 + (€ 1.100,00 - € 750,00) \times 0,5;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 925,00/\text{mq lorda}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

$$\text{superficie lorda a base di calcolo} \quad \text{mq} \quad 99,91.$$

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 925,00/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 99,91 = € 92.416,75.$$

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

$$\text{Media } (€ 99.064,38 + € 92.416,75)/2 = € 95.740,57.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 95.740,00.

4) Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)

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. 29);

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. 29).

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

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

$$€ 981,67/mq \times 1,0 = € \mathbf{981,67/mq}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo **mq 168,17.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 981,67/mq \times mq \ 168,17 = € \mathbf{165.087,44}.$$

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. 46) utilizzando la seguente tipologia di riferimento in quanto l'immobile è classificato con A/3 (abitazioni di tipo economico).

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 750,00/mq lordo** e **€ 1.100,00/mq lordo**; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,8)/4 = \mathbf{0,6}.$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 750,00 + (€ 1.100,00 - € 750,00) \times 0,6;}$$

Valore normale unitario = € 960,00/mq lorda.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 194,47.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 960,00/mq lordo x mq lordo 194,47 = € 186.691,20.

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

Media (€ 165.087,44 + € 186.691,20)/2 = € 175.889,32

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 175.890,00.

Per tutte le aree urbane che rappresentano i posti auto scoperti, in quanto unità autonome e del tutto indipendenti dalle abitazioni, come censiti ai Servizi Catastali, l'indagine di mercato effettuata ha dato un esito sostanzialmente univoco, il cui valore "a corpo" è di € **3.500,00.**

Per tanto i metodi adottati per gli immobili come rappresentati innanzi, non trovano possibile applicazione per i casi in esame.

5) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

6) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

7) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

8) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

9) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

10) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

11) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

12) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

13) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

14) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

15) Area Urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

L'incidenza a mq desunta dal presumibile costo di costruzione ed una indagine di mercato ha determinato il valore di: **€ 81,85/mq**; considerata la superficie dell'intero piazzale pari a mq 411,00 risulta il seguente valore di € 33.640,35

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 33.640,00.

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) Corredi 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 1°

Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 3)

Immobile costituito da un deposito al Piano Seminterrato sito in Eboli, Via Talete, 34. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con corte cond.le; a Sud con altrui propr.; a Ovest con disimpegno cond.le. Il deposito, dalla doppia altezza netta interna pari rispettivamente a circa m 3,40 e m 1,76 si configura con un unico locale di mq 23,50. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.Illa 544 sub 3 cat. C/2. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. L'immobile risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 16.780,00.

LOTTO 2°

Locale deposito in Via Talete, 34 P. S1; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 4)

Immobile costituito da un deposito al Piano Seminterrato sito in Eboli, Via Talete, 34. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con corte cond.le; a Sud con disimpegno cond.le; a Ovest con disimpegno cond.le. Il deposito, dalla doppia altezza netta interna pari rispettivamente a circa m 3,40 e m 1,94 si configura con un unico locale di mq 24,00. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.Illa 544 sub 4 cat. C/2. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli

Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. L'immobile risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 17.100,00.

LOTTO 3°

Abitazione in Via Talete, 34 P. 2°; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 16)

Abitazione sita in Eboli, Via Talete, 34 Piano II. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con corpo scale cond.li e altrui propr.; a Sud con altrui propr.; a Ovest con corte cond.le. L'appartamento, di altezza netta interna pari a circa m 2,78 si configura con ingresso, cucina, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere di cui l'una con balcone dalla superficie di circa mq 11,35 e wc. Si sviluppa per una estensione pari a circa mq 84,00. E' censita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED]

[REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.lla 544 sub 16 cat. A/3. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1)

trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. L'immobile risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 95.740,00.

LOTTO 4°

Abitazione in Via Talete, 34 P. 4°; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 22)

Abitazione sita in Eboli, Via Talete, 34 Piano IV. Confina nel suo insieme a Nord con corte cond.le; a Est con corte cond.le; a Sud con scala cond.le; a Ovest con corte cond.le. L'appartamento, di altezza netta interna pari a circa m 2,80 si configura con ingresso, cucina,

disimpegno, n. 6 camere oltre n. 2 balconi dalla superficie rispettivamente di circa mq 17,70 e mq 17,20 infine da wc. Si sviluppa per una estensione pari a circa mq 157,70. E' censita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.Ila 544 sub 22 cat. A/3. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. L'immobile risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 175.890,00.

LOTTO 5°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 23)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 24; a Sud con corte cond.le; a Ovest con corte cond.le. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.Ila 544 sub 23 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 6°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 24)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 25; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 23. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 24 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 7°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 25)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 26; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 24. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 25 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono

presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 8°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 26)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 27; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 25. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.lla 544 sub 26 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 9°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 27)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 28; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 26. Il posto auto

scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 27 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 10°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.
(Foglio 52 Particella 544 Sub 28)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 29; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 27. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 28 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 11°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 29)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 30; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 28. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 29 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 12°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 30)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 31; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 29. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 30 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 13°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 31)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con sub 33; a Sud con corte cond.le; a Ovest con sub 30. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.lla 544 sub 31 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 14°

Posto auto scoperto in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 32)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con corte cond.le; a Est con corte cond.le; a Sud con rampa carrabile; a Ovest con corte cond.le. Il posto auto scoperto si configura con superficie di m 5,10 x m 2,19 ed è posto a spina di pesce

in adiacenza agli altri posti auto. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 32 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 3.500,00.

LOTTO 15°

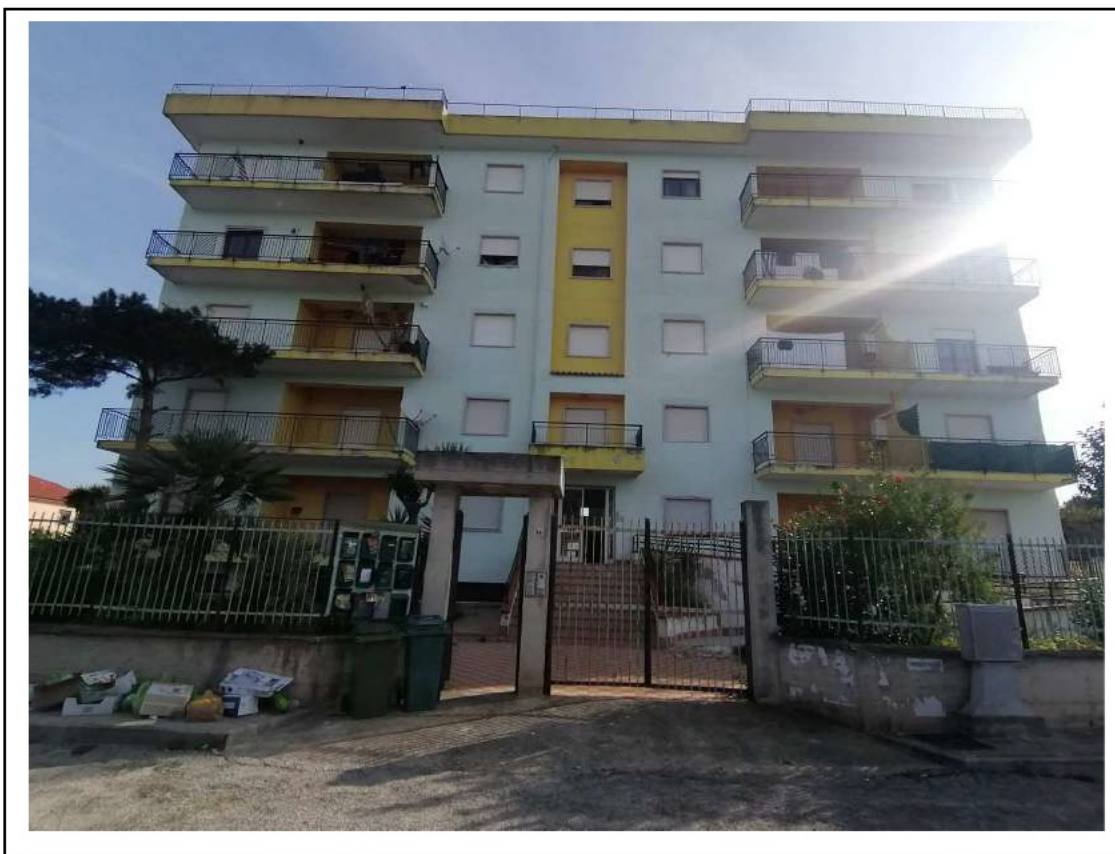
Area urbana in Via Talete, 34 P. T; Eboli.

(Foglio 52 Particella 544 Sub 33)

Posto auto scoperto sito in Eboli, Via Talete, 34 Piano T. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con altrui propr.; a Sud con corte cond.le e fabbricato; a Ovest con sub 34. L'area urbana si estende per una superficie di mq 411,00. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Eboli in ditta nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietà per 1/2 e precisamente al Fg. 52 part.IIIa 544 sub 33 cat. F/1. Pervenuto con rilasciata C. E. n. 32/2000 in data 23/02/2000 e successiva C.E. in Variante n. 2/2000 rilasciata in data 22/02/2001 agli stessi esecutati. Sono presenti le seguenti formalità: 1) trascrizione contro del 05/06/2024 - Reg. Part. 19817 Reg. Gen. 24295 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO Rep. 2579 del 22/04/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; 2) iscrizione contro del 15/02/2008 - Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 6844 Pubblico ufficiale Tribunale di SALERNO sez. distaccata di Eboli Rep. 135/2008 del 31/01/2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Il posto auto scoperto risulta realizzato con difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre ricorrere all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in sanatoria.

Valore di stima dell'intero € 33.640,00.

- 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 Talete, 34 - Eboli



2

Piano Seminterrato: accesso ai depositi



3

deposito censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 3



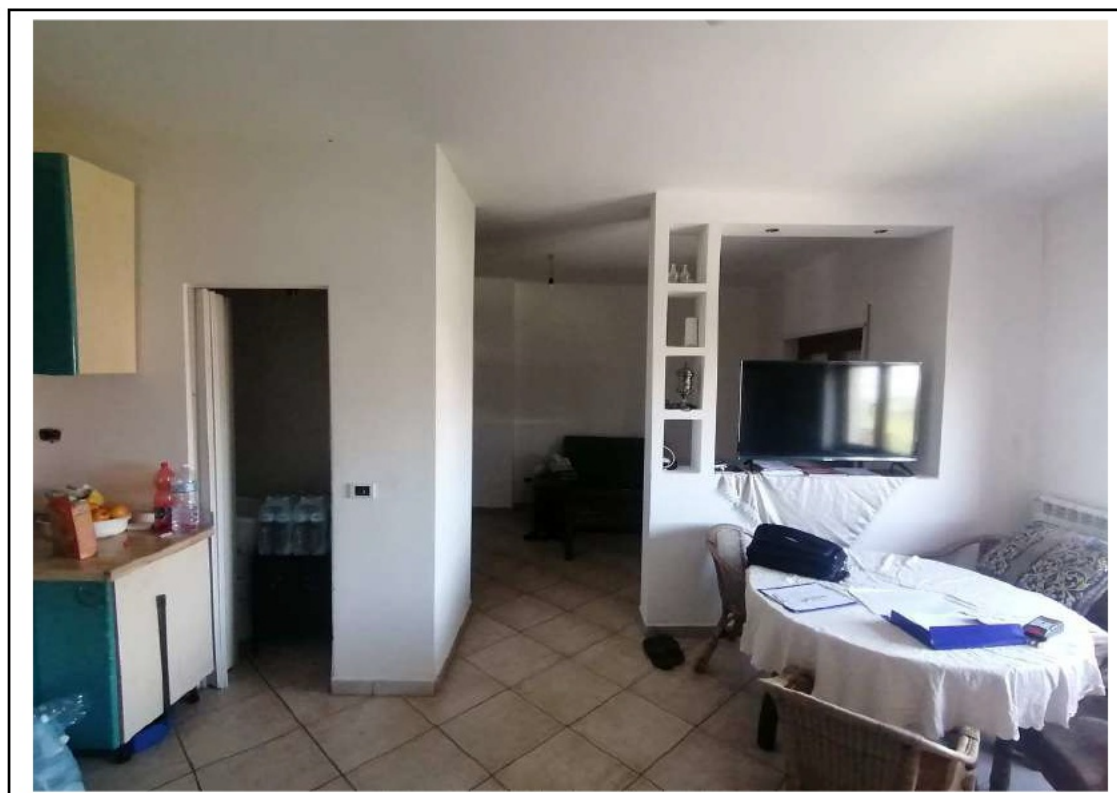
4

deposito censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 4



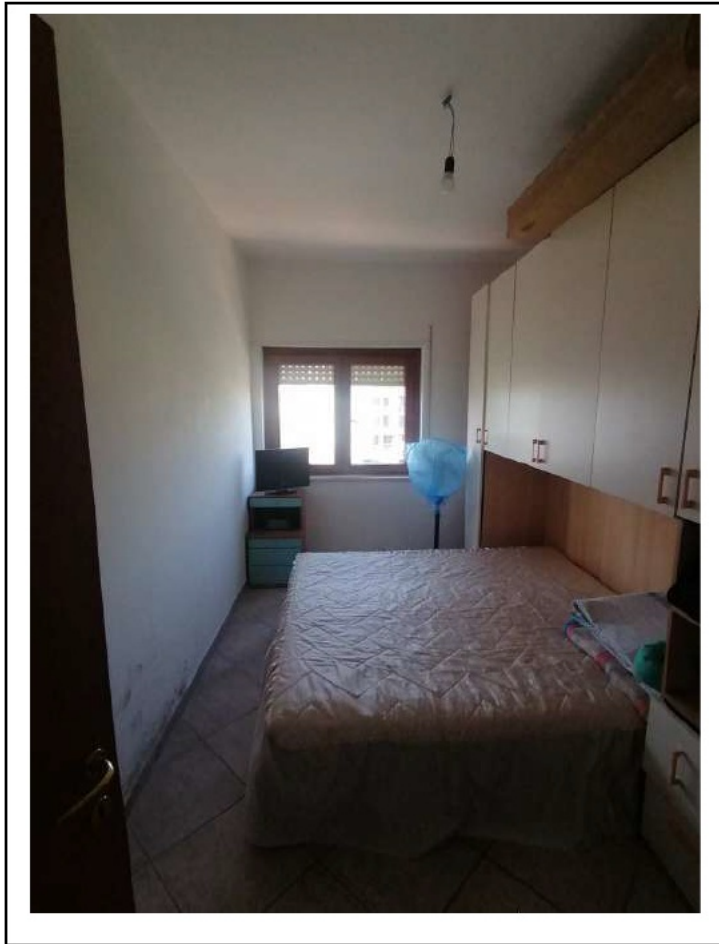
5

Appartamento al P. II censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 16: cucina



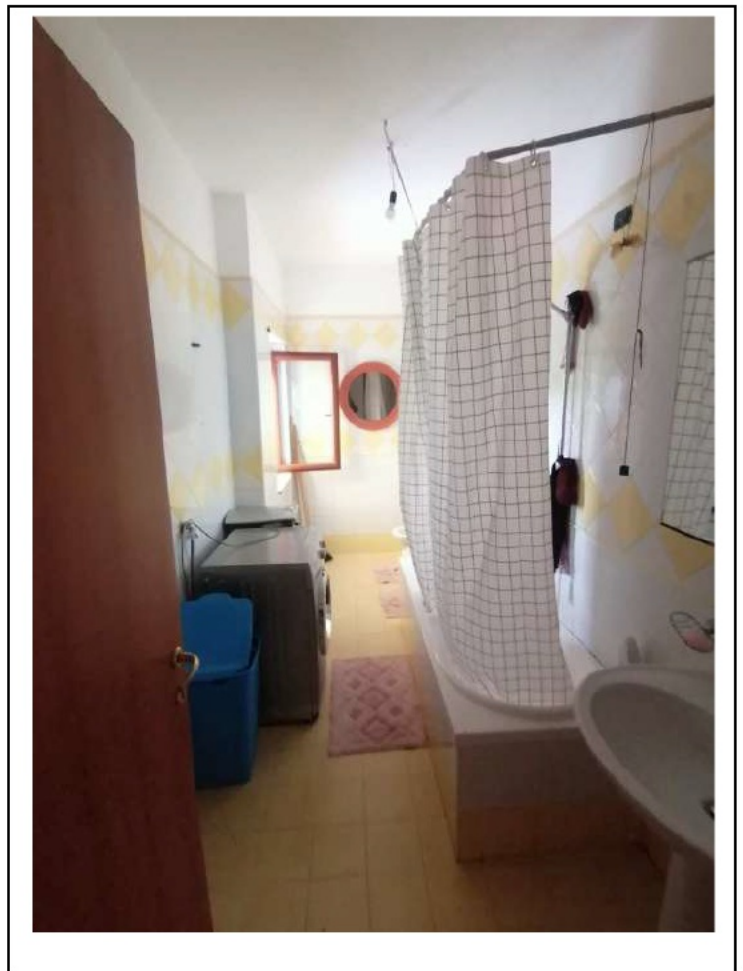
6

Appartamento al P. II censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 16: ripostiglio e zona pranzo



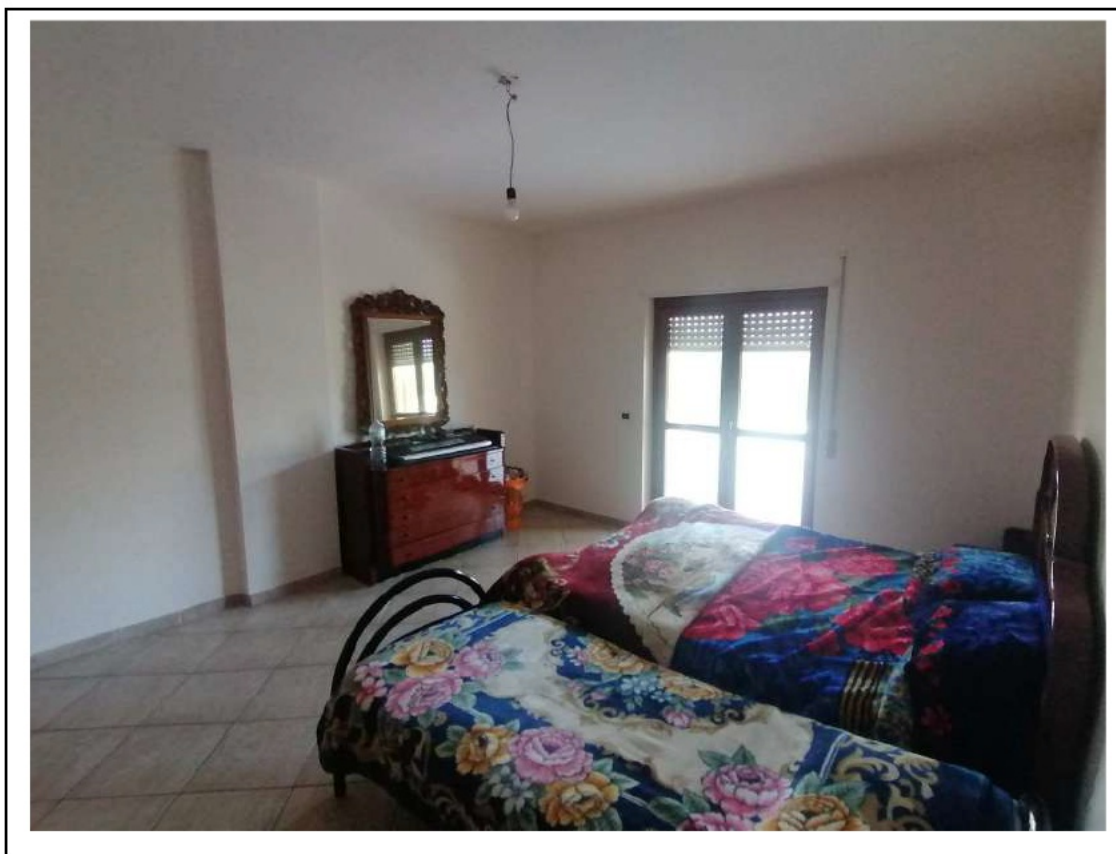
7

Appartamento al P. II censito al C.F.
Fig. 52 part.IIa 544 sub 16: camera



8

Appartamento al P. II censito al C.F.
Fig. 52 part.IIa 544 sub 16: wc



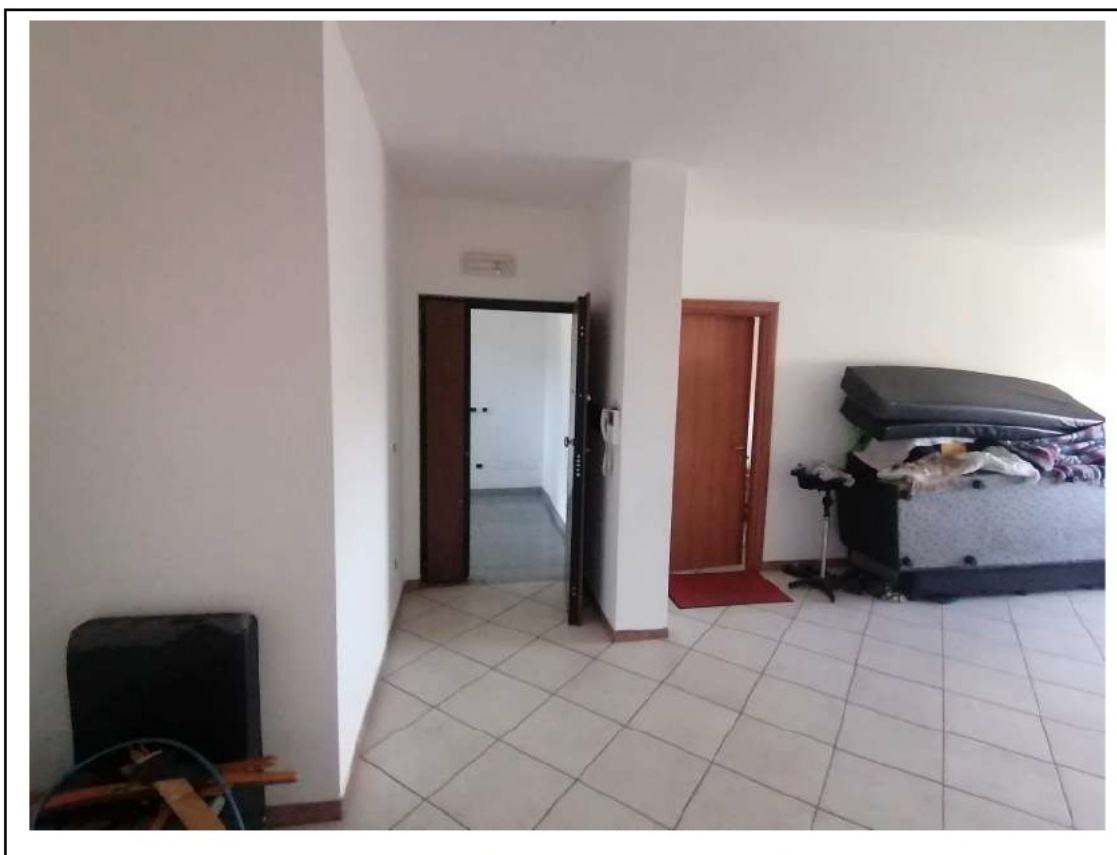
9

Appartamento al P. II censito al C.F. Fg. 52 part.Ila 544 sub 16: camera



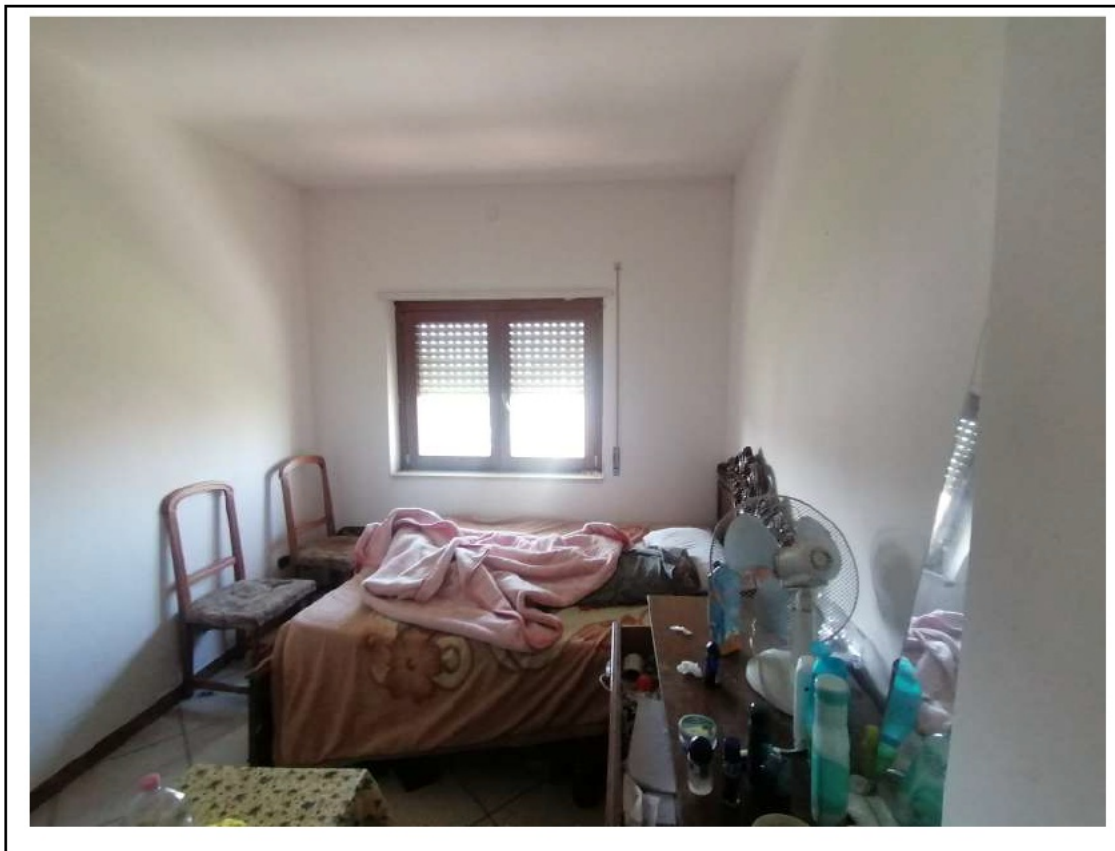
10

Appartamento al P. II censito al C.F. Fg. 52 part.Ila 544 sub 16: balcone



11

Appartamento al P. IV censito al C.F. Fg. 52 part.lla 544 sub 22: ingresso



12

Appartamento al P. IV censito al C.F. Fg. 52 part.lla 544 sub 22: camera



Appartamento al P. IV censito al C.F. Fig. 52 part.lla 544 sub 22: cucina

13



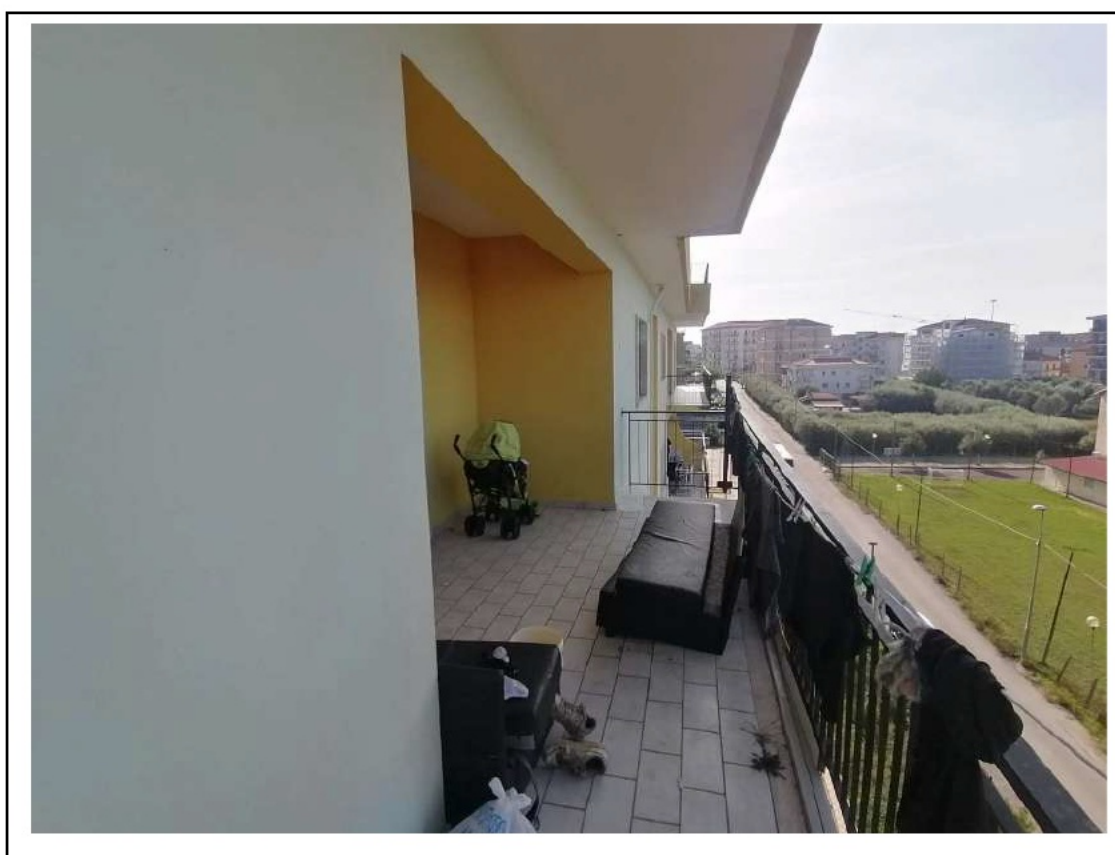
Appartamento al P. IV censito al C.F. Fig. 52 part.lla 544 sub 22: balcone

14



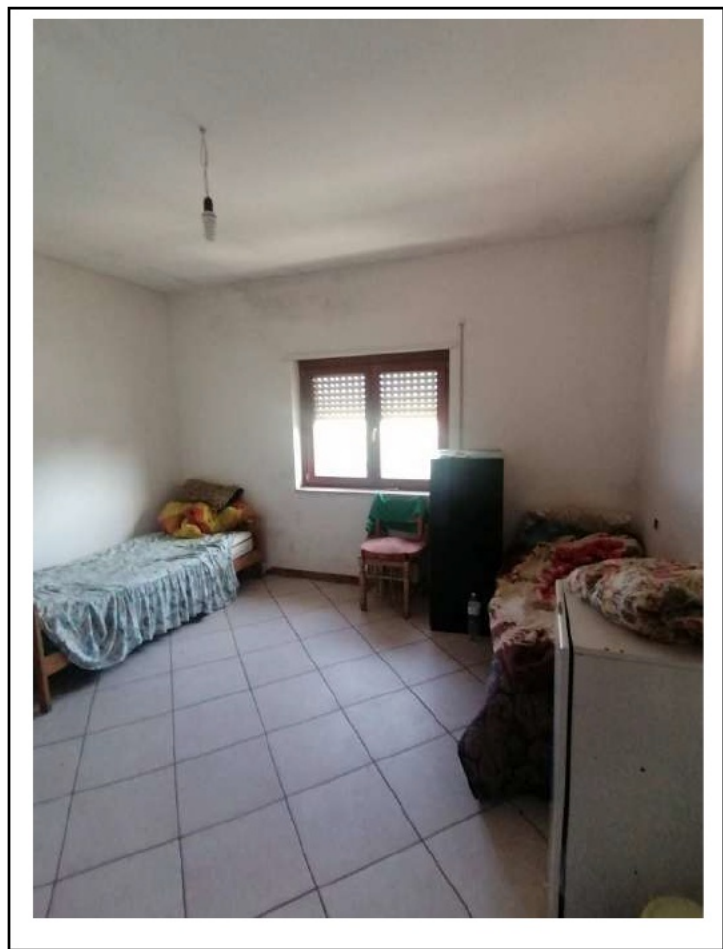
15

Appartamento al P. IV censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 22: camera



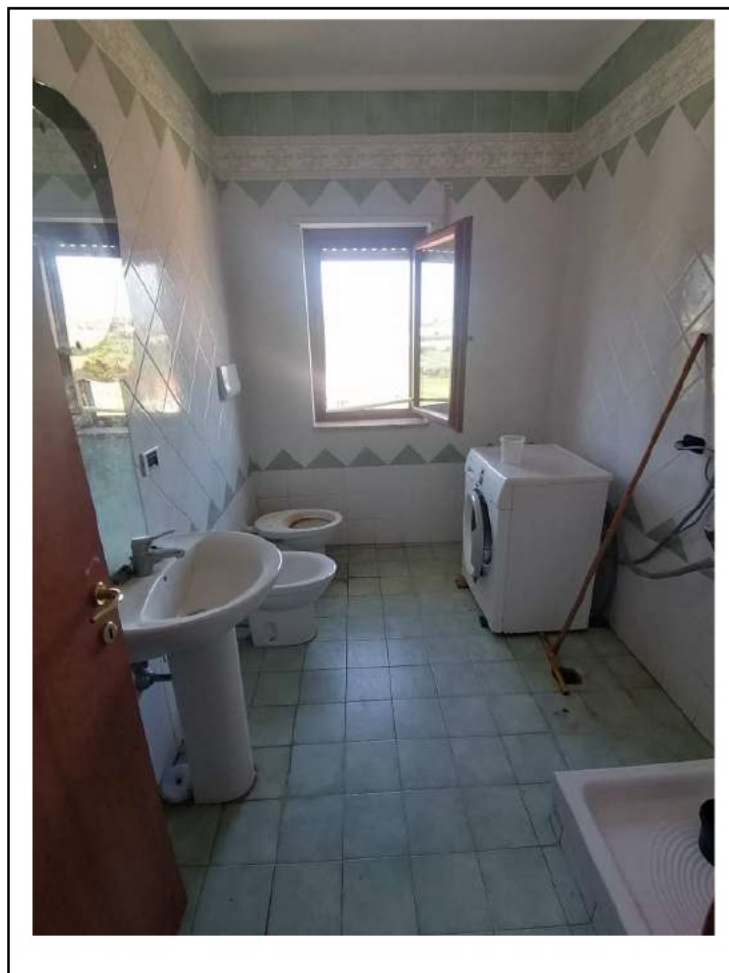
16

Appartamento al P. IV censito al C.F. Fg. 52 part.IIa 544 sub 22: balcone



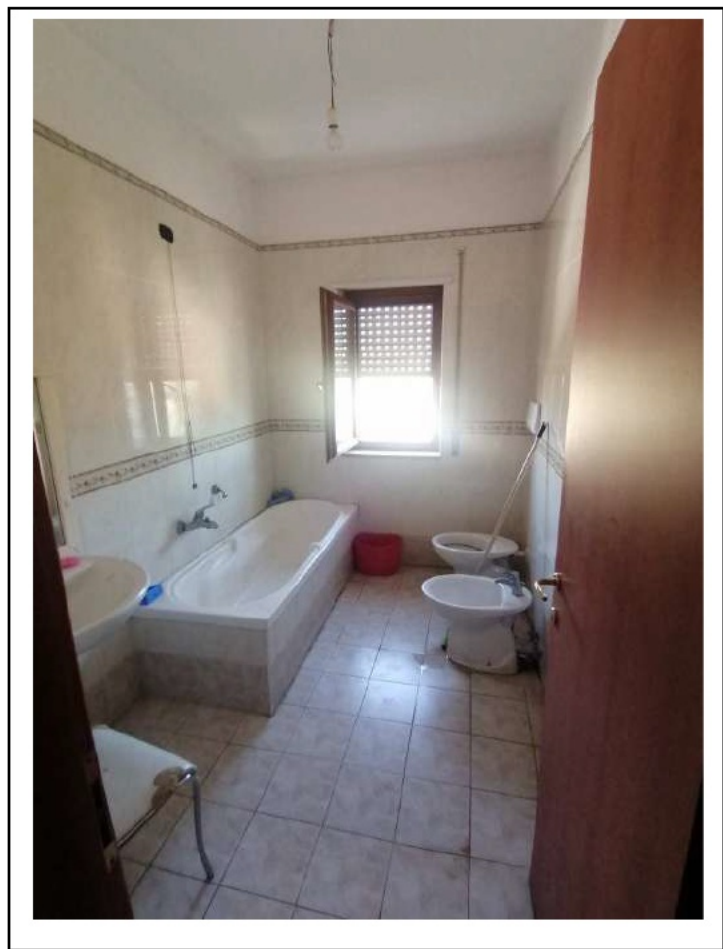
17

Appartamento al P. IV censito al C.F.
Fig. 52 part.IIa 544 sub 22: camera



18

Appartamento al P. IV censito al C.F.
Fig. 52 part.IIa 544 sub 22: wc



19

Appartamento al P. IV censito al C.F.
Fig. 52 part.lla 544 sub 22: wc



20

Appartamento al P. IV censito al C.F.
Fig. 52 part.lla 544 sub 22: camera



21

posti auto scoperti



22

posti auto scoperti e area urbana

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 lì, 06/02/2025

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 [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di [REDACTED]

ALLEGATO 1A.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di [REDACTED]

ALLEGATO 1B.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica - Comune di [REDACTED]

Dati Catastali

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

ALLEGATO 3.....Elaborati planimetrici, individuazione dei sub.

ALLEGATO 4.....Visura storica Fg. 52 part.Ila 544 sub 3.

ALLEGATO 5.....Planimetria catastale Fg. 52 part.Ila 544 sub 3.

ALLEGATO 6.....Visura storica Fg. 52 part.Ila 544 sub 4.

ALLEGATO 7..... Planimetria catastale Fg. 52 part.Ila 544 sub 4.

ALLEGATO 8.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 16.
ALLEGATO 9.....Planimetria catastale Fg. 52 part.IIIa 544 sub 16.
ALLEGATO 10.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 22.
ALLEGATO 11.....Planimetria catastale Fg. 52 part.IIIa 544 sub 22.
ALLEGATO 12.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 23.
ALLEGATO 13.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 24.
ALLEGATO 14.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 25.
ALLEGATO 15.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 26.
ALLEGATO 16.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 27.
ALLEGATO 17.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 28.
ALLEGATO 18.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 29.
ALLEGATO 19.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 30.
ALLEGATO 20.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 31.
ALLEGATO 21.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 32.
ALLEGATO 22.....Visura storica Fg. 52 part.IIIa 544 sub 33.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 23.....Pianta Piano Seminterrato scala 1:100 (deposito - sub 3).
ALLEGATO 24.....Pianta Piano Seminterrato scala 1:100 (deposito - sub 4).
ALLEGATO 25.....Pianta Piano II scala 1:100 (abitazione - sub 16).
ALLEGATO 26.....Pianta Piano IV scala 1:100 (abitazione - sub 22).

Atti Pubblici

ALLEGATO 27.....Contratto di locazione sub 16.
ALLEGATO 28.....Contratto di locazione sub 22.

Parametri di stima

ALLEGATO 29.....Parametri di stima.

Stato Civile

ALLEGATO 30.....Estratto certificato di matrimonio.

Dati condominiali

ALLEGATO 31.....Prospetto insoluti.

Dati Ipotecari

ALLEGATO 32.....Visura ipotecaria per dati catastali e nominativo (.....).

ALLEGATO 33.....Visura ipotecaria per dati catastali e nominativo (.....).

ALLEGATO 34.....Iscrizione del 06/04/2007 Reg. Gen. 18904.

ALLEGATO 35.....Iscrizione del 06/04/2007 Reg. Gen. 18905.

ALLEGATO 36.....Iscrizione del 06/04/2007 Reg. Gen. 18906.

ALLEGATO 37.....Trascrizione del 28/05/2007 Reg. Gen. 28827.

ALLEGATO 38.....Iscrizione del 07/01/2008 Reg. Gen. 599.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 39.....Attestato urbanistico.

ALLEGATO 40.....Stralcio N.T.A.

Dati Edilizi

ALLEGATO 41.....Concessione di variante in corso d'opera n. 2/2001.

ALLEGATO 42.....Pianta vari livelli.

ALLEGATO 43.....Sezione.

ALLEGATO 44.....Planimetria esterna.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 24.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

Invio perizia alle parti.

Trasmissione via pec perizia estimativa allo Studio Legale avv. Giuseppe Stanzione per il creditore.

Invio perizia racc. postale ai debitori.

Scheda sintetica esperto stimatore.