



INDICE

2

- PARTE EPIGRAFICA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 05
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
- RISPOSTE AI QUESITI	
Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 14
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 7	Pag.15
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 9	Pag.17
Risposta al Quesito N° 10	Pag.17
Risposta al Quesito N° 11	Pag.18
Risposta al Quesito N° 12	Pag.22
Risposta al Quesito N° 13	Pag.22
Risposta al Quesito N° 14	Pag.24
Risposta al Quesito N° 15	Pag.29
- PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 29
- CONCLUSIONI	Pag. 40



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	CERTIFICATO DI RESIDENZA ED ESTRATTO DI MATRIMONIO
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	PRATICHE EDILIZIE
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, RELAZIONE NOTARILE
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ATTESTATO REGIONE CAMPANIA
12)	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
13)	RACCOMANDATA E COMUNICAZIONI
14)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore De Prisco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°7945, con provvedimento del 18 ottobre 2025 del G.E. Dott.ssa Giuseppina Valiante, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 172/2025**, promossa dalla società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro il Sig. Enzo Trapanese. Lo stesso ha prestato giuramento in data 22 ottobre 2025, durante il quale il G.E. sottoponeva all'attenzione dell'esperto i seguenti quesiti:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.¹ 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;*

1.

Siriporaitilestodelcomma2dell'art"567c"p"e.,comemodificatodald.Ln.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorechechiedelavenditadeveprovvedere,entrosessanta giornidaldepositodebricorso,adallegareallostesso

l'estrattodelcatasto,nonchécertificatidelleiscrizionietrascrizionirelativeall'immobilepignoratoeffettuatenientianteriori

allatrascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante l'esistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari."

- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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;*
- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;*
- 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 e pignoramento, 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 e 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i*



presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 maggior 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 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 18) Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.



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

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto C.T.U., supportato dal mio collaboratore di fiducia, e in uno al custode giudiziario, Avv. Costanza Corvino, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Unico accesso, in data 21 gennaio 2026, pressogli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2) alla presenza del Sig. Miguel José Sparvieri (in qualità di padre della Sig.ra Mariella Sparvieri, occupante dell'immobile) il quale ci consentiva l'accesso.

All'uopo in uno ai presenti che nulla contestavano o osservavano si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili individuati nel N.C.E.U. al:

- Foglio 31 Particella 1664 Sub. 95, sito a Salerno (SA) alla località "Sant Eustachio" via Ugo Pirro, n.1. Lo stesso, adibito ad abitazione, era nella disponibilità dell'esecutato Sig. Enzo Trapanese), ed è dotato di impianto elettrico, idrico, gas, di riscaldamento ma non si disponeva dei relativi certificati.
- Foglio 31 Particella 1664 Sub. 98, sito a Salerno (SA) alla località "Sant Eustachio" via Franco Angrisano, SNC. Lo stesso, adibito a box pertinenziale all'abitazione sopraindicata, nella disponibilità dell'esecutato Sig. Enzo Trapanese, ed è dotato di impianto elettrico, ma non si disponeva del relativo certificato.

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Salerno(SA), presso gli Uffici di Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Salerno (SA), presso gli Uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno, e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, la sottoscritta procede ad esporre quanto segue.



3. RISPOSTE AI QUESITI

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.¹ 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 peritali;*

1.

Siri portail testodel comma 2 dell'art" 567c"p" c., comemodificatodal d.l.n.8312015, convertitonella legge n.132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 10/09/2025, così, come la Relazione notarile che è stata depositata nella stessa data, 10/09/2025, dunque entro i 45 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella Relazione Notarile e nella Nota di trascrizione del pignoramento sono conformi tra di loro.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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..

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione di tipo civile con box pertinenziale						
Ubicazione	Salerno (SA), Località “Sant’Eustachio” – Fabbricato n.7 – scala G Abitazione: Via Ugo Pirro, n.1 Box: Via Franco Angrisano, SNC						
Dati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Catastali	31	1664	95	A/2	6	6 vani	€ 836,66
attuali	31	1664	98	C/6	4	24 m ²	€ 132,63
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>Sup. Appartamento:</u> 94,68mq <u>Sup. Balconi:</u> 31,22 mq <u>Sup. Box:</u> 26,94 mq				Sup. Abitazione: 108,65 mq Sup. Balconi: 25% di 25mq +10% di 6,22mq=12,47 mq Sup. Box: 50%di 26,94mq=13,47mq		
	<u>TOTALE</u>				Mq 134,59		
Confini	L’abitazione sita al piano 2 confina:						
	- Nord, con viale condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 84; - Sud, con aree condominiali e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 96; - Ovest, con aree condominiali e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 84; - Est, con viale condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 96;						
	Il Box sito al piano S1 confina:						
	- Nord, con area condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 97; - Sud, strada di accesso carrabile condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 99; - Ovest, strada di accesso carrabile condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 97; - Est, con area condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31 p.lla 1664, sub 99;						



Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nella città di Salerno (SA) alla località "Sant'Eustachio". Il quartiere Sant'Eustachio è ubicato nella zona orientale del Comune di Salerno e si configura come un'area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da un contesto urbanistico consolidato e da una buona dotazione di servizi di prossimità. La posizione collinare, leggermente sopraelevata rispetto al centro cittadino, conferisce all'area caratteristiche di maggiore tranquillità, salubrità dell'aria e limitata esposizione ai flussi di traffico più intensi. Il quartiere risulta adeguatamente servito da infrastrutture viarie che consentono agevoli collegamenti sia con il centro urbano sia con la tangenziale cittadina e la rete autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati di primaria necessità, tra cui istituti scolastici, esercizi commerciali di quartiere, strutture sanitarie e spazi destinati al verde e alla socialità. Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da fabbricati residenziali di media densità, inseriti in un contesto urbano ordinato e stabilizzato, che rende la zona idonea all'insediamento abitativo stabile. Nel complesso, l'area di Sant'Eustachio presenta caratteristiche di buona vivibilità e funzionalità, risultando apprezzata per la sua collocazione in ambito urbano riservato ma ben connesso ai principali poli cittadini.

L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è formato da quattro piani fuori terra, nonché un piano seminterrato ed è localizzato all'interno di un complesso residenziale composto da n. 7 edifici. Il lotto in oggetto è composto da un'abitazione localizzata nel Fabbricato n. 7, scala G, piano 2, nonché un box auto pertinenziale situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

L'abitazione, facente parte del lotto pignorato, al quale si accede da un viale condominiale su via Ugo Pirro, è composta da: un ingresso-soggiorno con accesso a un balcone, una cucina con accesso ad un secondo balcone, un disimpegno come collegamento alle 3 camere presenti, nonché due bagni e un ripostiglio.

Il box auto invece è composto da un unico ambiente al quale si accede da Via Franco Angrisani

Al momento dell'accesso, l'appartamento era dotato di impianto elettrico, idrico e gas, di riscaldamento e di condizionamento, ma non si rinvenivano i relativi certificati. Gli infissi sono in legno e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres



porcellanato.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, così come meglio si evince negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

11

Il sottoscritto, ha verificato la corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento, e la insussistenza di altre procedure esecutive.

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;

L'esecutato, Sig. Enzo Trapanese, è entrato in possesso dei beni oggetto di pignoramento (lotto unico) in virtù dei seguenti atti:

- Atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito nel Notaio Filomena Catanese del 22 gennaio 2028 repertorio n. 2762/2025 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 febbraio 2018 al numero di registro generale 5469 e numero di registro particolare 4333 da Cuordileone Società Cooperativa Edilizia con sede in Salerno.
- A Cuor di leone S.c.r.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369, 1370, 1518, 1522, 1562, 1349, oppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso su beni altrui del Notaio Monica Giuseppe del 14 novembre 2002 repertorio n. 40789 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 7 dicembre 2006 al numero di registro generale 66763 e numero di registro particolare 40321 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Salerno. Nota in rettifica della formalità trascritta a Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registro generale 42400 e numero di registro particolare 31873 atto tra vivicessione di diritti reali a titolo oneroso.
- A Cuor di leone Società Cooperativa Edilizia A R.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1344, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369, 1370, 1518, 1522, 1562, 1349, soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Monica Giuseppe del 2 marzo 2006 repertorio n. 46740 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30 marzo 2006 al numero di registro generale 18220 e numero di registro particolare 10721 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena



proprietà degli immobili siti nel comune di Salerno. Nota in rettifica della formalità trascritta a Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registro generale 42400 e numero di registro particolare 31873 atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso.

- A Cuor di leone S.c.r.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1344, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369, 1370, 1518, 1522, 1562, 1349, soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Monica Giuseppe del 14 novembre 2002 repertorio n. 40789 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registro generale 42400 e numero di registro particolare 31873 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Salerno. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - In data 30 marzo 2006 ai nn. 18220/10721 di rettifica
 - In data 7 dicembre 2006 ai nn. 66763/40321 di rettifica.

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.*

Gli immobili non rientrano in questa casistica.

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

Al momento dell'accesso, gli immobili staggiati risultavano nella disponibilità Sig. Enzo Trapanese il quale ci consentiva l'accesso, così come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 2).



I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, così come indicato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale foreste e caccia sezione usi civici della Regione Campania"(allegato 11).

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..*

Il sottoscritto, analizzato il mercato immobiliare della zona, nonché la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10), ritiene che il più probabile canone di locazione per i seguenti lotti è:

LOTTO UNICO

pari a 640,00(arrotondato) € (seicentoquaranta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 4,70€ per mq di superficie commerciale (SC=134,59 mq).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione con Box	3,8	5,6	134,59	511,44	753,70

Pertanto il più probabile canone di locazione mensile è ricavato da:

$$C = C_{Lm} \times SC = 4,70€ \times 134,59 \text{ mq} = 632,57€ \text{ arrotondato } 640,00 \text{ mensili}$$

Infine, si precisa, che gli immobili staggiti sono nella disponibilità dell'esecutato Sig. Enzo Trapanese).

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.*

Il debitore della seguente procedura è una persona fisica, Sig. Enzo Trapanese, pertanto si allegano certificati di residenza e ed estratto di matrimonio.(Allegato 3).



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

Così come dichiarato e riportato anche nel verbale di accesso (Allegato 2) vi è un condominio costituito denominato, fino ad ottobre 2025, "Condominio Cuor di Leone", ad oggi lo stesso è denominato "Condominio Alba via Ugo Pirro, 1", la cui amministratrice p.t. è la Dott.ssa Barbara Murrino. La stessa ci forniva tutta la documentazione richiesta e dal quale si evince che:

- rispetto al bilancio consuntivo individuale riferito all'anno 2024, l'esecutato Sig. Enzo Trapanese ha un insoluto di € 2.044,15;
- Rispetto al bilancio consuntivo individuale riferito all'anno 2025 (in corso di definizione), l'esecutato Sig. Enzo Trapanese, deve la quota (in media) di circa 600,00€;
- In capo all'esecutato, sig. Trapanese, in uno ad un altro condomino, vi è una fattura insoluta di euro 1300,00 in corso di definizione di accordo, per il quale la cifra presuntiva da saldare è di 650,00€ cadauno;
- Nel 2025 il Condominio Cuor di Leone vista l'indipendenza strutturale delle varie palazzine/civici ha deciso di costituirsi in 3 diversi condomini. Pertanto, il sig. Trapanese oggi fa parte del "Condominio Alba" con sede in Salerno alla via Ugo Pirro 1 e 3 e l'importo medio a preventivo a suo carico ammonta ad 440,00€ e, per il 2026, si prevede un costo medio annuo di circa 1.000,00 €.

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 e pignoramento, 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.*



I beni oggetto della procedura esecutiva R.G.E.n° 172/2025 sono oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

LOTTO UNICO:

- **(Foglio 31 - Particella 1664 - Subalterno 95 - 98)**

1. ANNOTAZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 40943
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 57199/23742 del 24/10/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18962 del 2006
2. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 4333 Registro Generale 5469
Pubblico ufficiale CATANESE FILOMENA Repertorio 2762/2015 del 22/01/2018
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2025 - Registro Particolare 27747 Registro Generale 34883
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6498 del 23/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Enzo Trapanese (esecutato)**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2025 - Registro Particolare 27747 Registro Generale 34883
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6498 del 23/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO(SA)

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta



Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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 e all'esito di accurato controllo incrociato.

Il sottoscritto ha prodotto documentazione catastale ed ipotecaria allegata alla presente(allegati 4-8), pertanto non si rilevano discrasie.

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



Regolarità Edilizia(allegato 5 -7)

Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta, a seguito dell'accesso, dall'Ufficio tecnico del Comune di Salerno (SA) riscontra quanto segue.

Il fabbricato, nel quale insistono gli immobili in oggetto, ubicato nel Comprensorio A del P.E.E.P. di Sant'Eustachio, è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- Permesso di Costruire n°58 del 2004;
- Permesso di Costruire n°11 del 2008;
- Permesso di Costruire n° 71 del 2010;

Si è, così, proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso (Allegato 5) e le planimetrie allegate alle suddette pratiche edilizie, dal quale sono emerse le seguenti difformità:

- Abitazione: Diversa distribuzione interna del ripostiglio;
- Box: non sono state rilevate difformità.

Per sanare la suddetta difformità occorrerà redigere pratiche urbanistiche, catastali e agibilità per un costo presuntivo di 3.000,00€, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Inoltre si evidenzia che gli immobili siti alla località Sant'Eustachio del Comune di Salerno, secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16 novembre 2006 e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 147 del 28 dicembre 2006, attualmente in vigore, ricadono in **"AT_R_n – Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale"** normata dall'art. 83 delle NTA.

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 insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso, si tratti



di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda (SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzii, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie Commerciale degli accessori (S_{ca}) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = SL + S_{ca}$$

dove : $SL = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esterni}$

$$S_{ca} = x_b * A_b$$

A_b : Superfici degli accessori

x_b : Coefficienti di ragguaglio (50 %)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale del Lotto

Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale [mq]
Unico	Abitazione di tipo civile con Box	134,59

Indagine di mercato Lotto Unico:



19/02/26, 13:28

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Periferica/VIA%20MOSCANI%20-%20PARADISO%20DI%20PASTENA%20

Codice zona: D%20SANT
EUSTACHIO

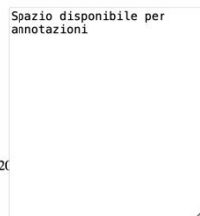
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2050	L	3,8	5,6	L
Abitazioni civili	Ottime	2600	3400	L	5,6	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1800	L	3	4,3	L
Box	Normale	720	1050	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1550	2300	L	4	5,8	L

Stampa



Legenda

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V _{mu}
Abitazione di tipo civile	Normale	1450,00	2050,00	1.750,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (Allegato 10) si considera come valore unitario di mercato il valore medio V_{mu} per la stima riportato nella tabella seguente:



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		OMI (valore medio)	Atti pubblici fonte Agenzia dell'entrate	V _{mu}
Negozi	Normale	1750,00	1500,00	1.625,00

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

dove:

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- | | | |
|--|---|---------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- del piano- dello stato conservativo- dell'affaccio- dell'esposizione- dell'altezza soffitti- della vista- dell'occupazione | } | in riferimento all'appartamento |
| <ul style="list-style-type: none">- della tipologia,- stato conservativo- degli spazi | | |

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V _{mu} [€ / mq]	Ci	Superficie Commerciale S _c [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Appartamento con Box	1.625,00	1,05	134,59	230.000,00
TOTALE					230.000,00



Per il lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore stimato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

Lotto	Ape	Pratica catastale (€)	Sanzioni, oneri, pratica urbanistica, certificato di agibilità spese tecniche (€)	Spese condominiali (€)	Totale Detrazioni (€)
unico	200,00	3.000,00		5.500,00	8.700,00

Quindi si ottiene il valore stimato di ogni lotto, di seguito riportato:

	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (Euro)arrotondato
Lotto unico	230.000,00	8.700,00	221.300,00

Infine ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si propone al G.E. un prezzo base d'asta ridotto del 10% del valore stimato, per le seguenti circostanze: incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

	Valore Stimato(Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (V stimato – detrazioni 15%) (Euro)arrotondato
Lotto unico	221.300,00	22.130,00	199.000,00

Schema sintesi Finale



Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (Euro)
Uno	Abitazione civile con Box	Località Sant'Eustachio, Salerno (SA) Abitazione: Via Ugo Pirro n.1 Box: Via Franco Angrisano, SNC	Abitazione: F.31 p.lla1664 Sub. 95; Box: F.31 p.lla 1664 sub. 98	199.000,00
TOTALE				199.000,00€

22

15. Quantificbi 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.

I beni mobili rilevati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento consistono in mobilio ed elettrodomestici. Le spese complessive occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti beni ammontano a circa 4.000,00 €. Inoltre, il presumibile valore di mercato dei beni mobili rilevati durante il sopralluogo è di circa 10.000,00 €.

4. PARTE RIASSUNTIVA- ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione di tipo popolare con Box						
Ubicazione	Salerno (SA), Località "Sant'Eustachio" – Fabbricato n.7 – scala G Abitazione: Via Ugo Pirro, n.1 Box: Via Franco Angrisano, SNC						
Dati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Catastali	31	1664	95	A/2	6	6 vani	€ 836,66
attuali	31	1664	98	C/6	4	24 m ²	€ 132,63
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. Appartamento: 94,68mq Sup. Balconi: 31,22 mq Sup. Box: 26,94 mq				Sup. Abitazione: 108,65 mq Sup. Balconi: 25% di 25mq +10% di 6,22mq=12,47 mq Sup. Box: 50% di 26,94mq=13,47mq		



	<u>TOTALE</u>	Mq 134,59
Confini	L'abitazione sita al piano 2 confina: • Nord, con viale condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 84; • Sud, con aree condominiali e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 96; • Ovest, con aree condominiali e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 84; • Est, con viale condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 96; Il Box sito al piano S1 confina: • Nord, con area condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 97; • Sud, strada di accesso carrabile condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 99; • Ovest, strada di accesso carrabile condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 97; Est, con area condominiale e altra U.I.U. individuate al foglio 31p.lla 1664, sub 99;	
Titolo di proprietà	• Atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito nel Notaio Filomena Catanese del 22 gennaio 2028 repertorio n. 2762/2025 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 febbraio 2018 al numero di registro generale 5469 e numero di registro particolare 4333 da Cuordileone Società Cooperativa Edilizia con sede in Salerno. • A CuordileoneS.c.r.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369,1370, 1518, 1522, 1562, 1349, oppresi chegenerano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gliimmobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notariledi atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso su beni altrui delNotaio Monica Giuseppe del 14 novembre 2002 repertorio n. 40789 etrascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare diSalerno in data 7 dicembre 2006 al numero di registro generale 66763e numero di registro particolare 40321 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietàdegli immobili siti nel comune di Salerno. Nota in rettifica della formalitàtrascritta a Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registrogenerale 42400 e numero di registro particolare 31873 atto tra vivicessione di diritti reali a titolo oneroso.	



- A Cuordileone Società Cooperativa Edilizia A R.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1344, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369, 1370, 1518, 1522, 1562, 1349, soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Monica Giuseppe del 2 marzo 2006 repertorio n. 46740 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30 marzo 2006 al numero di registro generale 18220 e numero di registro particolare 10721 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Salerno. Nota in rettifica della formalità trascritta a Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registro generale 42400 e numero di registro particolare 31873 atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso.
- A Cuordileone S.c.r.l. con sede in Salerno C.F. 02871070658 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 31 Particella 1330, 1338, 1339, 1341, 1343, 1344, 1325, 1353, 1557, 1345, 1346, 1347, 1351, 1352, 1367, 1368, 1369, 1370, 1518, 1522, 1562, 1349, soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1664 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Monica Giuseppe del 14 novembre 2002 repertorio n. 40789 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27 novembre 2002 al numero di registro generale 42400 e numero di registro particolare 31873 da Comune Di Salerno con sede in Salerno C.F. 80000330656 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Salerno. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - In data 30 marzo 2006 ai nn. 18220/10721 di rettifica
 - In data 7 dicembre 2006 ai nn. 66763/40321 di rettifica.

Regime patrimoniale	L'esecutato è una persona fisica, pertanto si allegano certificati di residenza ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
Quota pignorata	100%
Conformità	Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta, a seguito dell'accesso, dall'Ufficio tecnico del Comune di Salerno (SA) riscontra quanto segue. Il fabbricato, nel quale insistono gli immobili in oggetto, ubicato nel Comprensorio



	A del P.E.E.P. di S.Eustachio, è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie: - Permesso di Costruire n°58 del 2004; - Permesso di Costruire n°11 del 2008; - Permesso di Costruire n° 71 del 2010;
Difformità	ABITAZIONE: Diversa distribuzione interna del ripostiglio; BOX: non sono emerse difformità
Esistenza formalità, vincoli oneri	<u>LOTTO UNICO:</u> - <u>(Foglio 31 - Particella 1664 - Subalterno 95 - 98)</u> 4. ANNOTAZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 40943 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 57199/23742 del 24/10/2017 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18962 del 2006 5. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 4333 Registro Generale 5469 Pubblico ufficiale CATANESE FILOMENA Repertorio 2762/2015 del 22/01/2018 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Immobili attuali 6. TRASCRIZIONE del 05/08/2025 - Registro Particolare 27747 Registro Generale 34883 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6498 del 23/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - <u>Enzo Trapanese (esecutato)</u> 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2025 - Registro Particolare 27747 Registro Generale 34883 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6498 del 23/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SALERNO(SA)
Spese	Così come dichiarato e riportato anche nel verbale di accesso (Allegato 2) vi è un



condominial i	condominio costituito denominato, fino ad ottobre 2025, “Condominio Cuor di Leone”, ad oggi lo stesso è denominato “Condominio Alba via Ugo Pirro, 1”, la cui amministratrice p.t. è la Dott.ssa Barbara Murrino. La stessa ci forniva tutta la documentazione richiesta e dal quale si evince che: - rispetto al bilancio consuntivo individuale riferito all'anno 2024, l'esecutato Sig. Enzo Trapanese ha un insoluto di € 2.044,15; - Rispetto al bilancio consuntivo individuale riferito all'anno 2025 (in corso di definizione), l'esecutato Sig. Enzo Trapanese, deve la quota (in media) di circa 600,00€; - In capo all'esecutato, sig. Trapanese, in uno ad un altro condomino, vi è una fattura insoluta di euro 1300,00 in corso di definizione di accordo, per il quale la cifra presuntiva da saldare è di 650,00€ cadauno; - Nel 2025 il Condominio Cuor di Leone vista l'indipendenza strutturale delle varie palazzine/civici ha deciso di costituirsi in 3 diversi condomini. Pertanto, il sig. Trapanese oggi fa parte del “Condominio Alba” con sede in Salerno alla via Ugo Pirro 1 e 3 e l'importo medio a preventivo a suo carico ammonta ad 440,00€ e, per il 2026, si prevede un costo medio annuo di circa 1000,00 €.
Occupazion e	Nella disponibilità dell'esecutato
Conservazio ne	Buone
Probabile canone di locazione	$C = \underline{640,00\text{€}/\text{mensili (seicentoquaranta/00 euro)}}$
Valore del bene:	$\text{Valore} = \underline{\text{€ } 199.000,00(\text{centonovantanovemila}/00 \text{ euro})}$



CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E. e rassegna la presente relazione, che si compone di n°27 pagine dattiloscritte e n°13 allegati. Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 19 febbraio 2026

L'Espresso

ott. In. D. PRISCO Salvatore

