

TRIBUNALE DI SALERNO

III° Sezione Civile
Ufficio Esecuzione Immobiliari

III.mo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Giuseppina Valiante

P.E. N. 184 / 2024 / ei

- BCC NPLS 2021 S.R.L.

n.q. *creditore procedente e chirografario intervenuto*
c/o avv. Fabio Preziosi Forino
PEC: f.forino@avvocatinocera-pec.it

n.q. *creditore intervenuto*
c/o avv. Antonietta Vitale
PEC: avv.antoniettavitale@pec.giuffre.it

n.q. *debitori esecutati*
c/o avv. Antonio Coscia
PEC: antoniocoscia@pec.it

e, p.c.,

- DOTT.SSA NICOLINA VITOLO

n.q. *custode giudiziario*
PEC: n.vitolo@pec.commercialistasalerno.it

prot.: 260220CTU184EI24[i]

ref.: **BCC NPLS 2021 S.R.L.** c/ [REDACTED]

obj.: **RELAZIONE DI STIMA ex art. 173-bis disp.att.c.p.c.**

In ottemperanza all'incarico conferitomi in data 9-7-2025 con accettazione e giuramento di rito in data 14 stessi, rassegno in originale la relazione di stima di cui all'art. 173-bis comma 1 disp.att.cpc, contestualmente trasmessa alle parti in indirizzo secondo le modalità di cui al successivo comma 3 (¹).

Resto a disposizione per chiarimenti e per eventuali supplementi di consulenza.

Salerno, 20 febbraio 2026

L'ESPERTO

NOTA PRIVACY: con riferimento al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (GDPR), lo scrivente professionista, titolare del trattamento dei dati personali ai sensi del predetto regolamento, in ossequio alla "policy privacy" di cui al documento "GDPR COMPLIANCE", informa le parti che i dati personali acquisiti, ivi incluso i dati giudiziari riferiti in questa relazione, sono coperti da vincolo di riservatezza. Il conferimento di tali dati è avvenuto spontaneamente e nell'interesse delle parti in causa, giusta autorizzazione di cui all'incarico peritale, mediante accesso degli atti di causa, ovvero mediante accesso agli atti della P.A. ove autorizzato. I dati sono stati acquisiti in ossequio ai principi di cui all'art.11 del Codice Privacy, segnatamente con riguardo a *pertinenza, completezza e non eccedenza*. I dati raccolti sono stati utilizzati esclusivamente per ottemperare all'incarico peritale e, segnatamente, per la redazione del presente elaborato; essi sono trasferiti esclusivamente alle parti in causa nello svolgimento dell'incarico e, nel caso di parti terze, i dati personali e tutti i riferimenti agli stessi sono stati obliterati, ciò ad esclusione che nel caso di accesso agli atti presso la P.A., nella cui istanza si sono riportati esclusivamente i dati minimi necessari all'evasione da parte della P.A.. A completamento dell'incarico i dati personali saranno custoditi a tempo indeterminato per solo scopo personale e non saranno soggetti ad aggiornamento.

¹ "L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria".

SOMMARIO

Premessa	1
1.0 Generalità	1
2.0 Inquadramento e notizie introduttive sul compendio pignorato	2
3.0 Trattazione dei quesiti	22
QUESITO N. 1 (2-3)	22
<i>"1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista da l'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 agli 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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;...)"</i>	
QUESITO N. 4	23
<i>"Identifichi e precisi i dati catastali e i 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."</i>	
QUESITO N. 5	25
<i>"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"</i>	
QUESITO N. 6	25
<i>"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"</i>	
QUESITO N. 7	26
<i>"Dica dello stato 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 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"</i>	
QUESITO N. 8	26
<i>"Determini il più probabile canone di locazione per l'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."</i>	
QUESITO N. 9	27
<i>"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"</i>	
QUESITO N. 10	27
<i>"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 delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali); 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 e in che stato), le convezioni matrimoniali e 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"</i>	
QUESITO N. 11	29
<i>"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque resteranno 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) ed i costi per le relative cancellazioni"</i>	
QUESITO N. 12	30
<i>"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"</i>	

sommario e allegati -

QUESITO N. 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 TU di cui al DPR 6-6-01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28-2-85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della citata L. 47-85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47-85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

...30

QUESITO N. 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 correzioni di stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzie 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”.

...37

QUESITO N. 15

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

...42

QUESITO N. 16

“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (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: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limiti: 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d' asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.

...42

QUESITO N. 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”.

...42

4.0 Riserve e segnalazioni.....42



ALLEGATI



(A) REPERTI ESTRATTI SUI LUOGHI

- A.1 – rappresentazione grafica fabbricato “A”
- A.2 – rappresentazione grafica fabbricato “C”

(B) ACCESSO AI BENI

- B.1 – verbali di accesso del 2-10-2025 e del 4-2-2026

(C) VISURE CATASTALI

- C.1 – estratto di mappa “wegis”: Eboli foglio 25
- C.2 – visura storica per immobile: N.C.E.U. Eboli foglio 25 n. 665
- C.3 – visura storica per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n. 665
- C.4 – visura storica per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n. 1067
- C.5 – visura storica per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n. 1068
- C.6 – visura storica per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n.27
- C.7 – planimetria catastale: N.C.E.U. Eboli foglio 25 n. 665

(D) FORMALITA'

- D.1 – ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- D.2 – ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- D.3 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. Eboli foglio 25 n. 665
- D.4 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n. 1067
- D.5 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n. 1068
- D.6 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. Eboli foglio 25 n.27
- D.7 – nota di trascrizione R.P. n. 7900/1998
- D.8 – nota di trascrizione R.P. n. 19034/1998
- D.9 – nota di trascrizione R.P. n. 24969/1999
- D.10 – nota di trascrizione R.P. n. 24524/1999
- D.11 – nota di trascrizione R.P. n. 40116/2008
- D.12 – nota di trascrizione R.P. n. 39870/2008
- D.13 – nota di trascrizione R.P. n. 35379/2006
- D.14 – nota di annotazione R.P. n. 949/2012
- D.15 – nota di iscrizione R.P. n. 2016/2012
- D.16 – nota di iscrizione R.P. n. 2669/2016
- D.17 – nota di iscrizione R.P. n. 981/2018
- D.18 – nota di trascrizione R.P. n. 25590/2024
- D.19 – tabella costi di cancellazione formalità

(E) ATTI DI ACQUISTO / TRASFERIMENTO IMMOBILI / LOCAZIONI

- E.1 – compravendita rogito Amato rep. n. 41527 del 30-7-1998
- E.2 – compravendita rogito Parisi rep. n. 24222 del 9-10-1999
- E.3 – istanza ad Agenzia Entrate Salerno del 15-9-2025, riscontro del 2-10-2025

(F) ANAGRAFE E STATO CIVILE / CAMERE DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

- F.1 – istanza del 15-9-2025 ed estratto per riassunto atto di matrimonio del 22-9-2025

(G) DIRITTI REALI / ONERI / GRAVAMI / CAUSE IN CORSO

- G.1 – istanza del 5-2-2025 a ITALFERR SPA, riscontro pendente

(H) CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA / AGIBILITÀ / SANATORIE

- H.1 – istanza accesso atti del 15-9-2025 e succ.vi solleciti e riscontri
- H.2 – concessione edilizia in sanatoria n. 147/36059/86/1998
- H.3 – permesso di costruire n. 118/2009
- H.4 – grafici di sovrapposizione
- H.5 – certificato di destinazione urbanistica del 18-2-2026

(I) QUOTAZIONE / DETRAZIONI DI STIMA

- I.1 – scheda GEOPOL delle quotazioni OMI (1 semestre 2025)
- I.2 – “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, par. 1.2

(J) COMUNICAZIONE DEPOSITO RELAZIONE E INVITO A PRESENTARE OSSERVAZIONI

- J.1 – prova della avvenuta trasmissione della relazione alle parti (versata in atti con separata nota)

(K) ISTANZE DEL ESPERTO E AUTORIZZAZIONI DEL G.E.

- K.1 – nessuna

(L) RIEPILOGO

- L.1 – Riepilogo
- L.2 – Reperti fotografici

=====



Premessa

La presente relazione peritale, redatta in ossequio all'art. 173-bis c.p.c., mira a fornire piena ed oggettiva cognizione degli immobili oggetto di pignoramento, in ordine ai quesiti posti nell'incarico di consulenza tecnica dell'III.mo Giudice delle Esecuzioni, ed in ottemperanza alle "raccomandazioni generali" richiamate nell'incarico, contestualmente accettate e sottoscritte dall'Esperto.

Nel rispondere ai quesiti, a ciascuno dei quali è dedicato un paragrafo specifico, si espongono modalità e circostanze delle indagini, richiamando a sostegno delle conclusioni, ed allegando, se necessario, documentazione e reperti utilizzati (fonti). Indispensabili, in tal senso, sono le risultanze delle indagini effettuate presso competenti pubblici uffici ed enti preposti (es. Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Uffici Comunali, etc.), tuttavia, ad integrazione o semplicemente per conferma o per completezza espositiva, altra documentazione, reperita da fonti diverse, può essere considerata (es. produzioni o testimonianze di parte o di terzi coinvolti), idoneamente corredata di avvertenze in merito a provenienza e ruolo assunto nelle conclusioni.

Con riferimento specifico al quesito relativo alla stima, con fine la determinazione del giusto prezzo di vendita, l'Esperto opera secondo le regole dell'estimo, in particolare adottando, salvo eccezioni, il metodo di stima parametrico, riferito all'unità di superficie dell'immobile: sempre in ordine all'oggettività, egli acquisisce i valori unitari di mercato, interrogando base dati quanto più ampie e strutturate possibile, talché le medie proposte siano effettivamente rappresentative del mercato specifico allo studio; successivamente verifiche e/o integrazioni sono operate con riferimento ad ogni altra notizia di vendite similari, se disponibili, attingendo a fonti dirette (es. agenzie immobiliari). Casi particolari potranno richiedere metodologie diverse.

Nei calcoli di stima, coefficienti correttivi ingegneristicamente definiti (oltre quelli già indicati nell'incarico), possono essere adottati, laddove ciò si ritenga possa meglio adattare al caso specifico il modello di calcolo prescelto o il dato acquisito, e quindi far confluire nel valore finale di stima, che si propone a base d'asta, tutti gli aspetti rilevanti al fine della giusta vendita.

Di ogni assunzione l'Esperto darà ampia motivazione nella relazione, così come ad ogni richiesta di chiarimento che gli verrà formulata successivamente al deposito ed entro i termini di legge.

1.0 Generalità

L'incarico peritale si inquadra nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al Tribunale di Salerno con n. 184/2024 R.G.E., di cui a seguire i dati salienti:

- creditore procedente e chirografario intervenuto: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**, con sede legale in Via V. Alfieri n. 1 - Conegliano (TV), c.f. 05249530261, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Forino con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via Roma 58;
- (debitore) esecutato: [REDACTED] e [REDACTED] entrambi residenti in Eboli (SA) alla via Giustino Fortunato 35 (gia Via Contrada Festola), rappresentati e difesi dall'avv. Antonio Coscia con studio in Eboli (Sa), alla Giovanni XXIII 20;
- titolo esecutivo: **contratto di mutuo fondiario** rogito in data 11.06.2012 rep. n. 2890 e racc. n. 1928, registrato a Salerno il 21-6-2012 al n. 6161/IT, dinanzi al Notaio Dott. Giovanni De Bartolomeis, Notaio in Baronissi, con apposta formula esecutiva in data 18-7-2012, erogante "Cassa Rurale ed Artigiana - Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia - Società Cooperativa" per la somma di **euro 50.000,00**, da rimborsare nel termine di 15 anni mediante il pagamento di 180 rate mensili posticipate, comprensive di una quota di capitale e di interessi.
- garanzia: **ipoteca**, ciascuno per i propri diritti pari ad $\frac{1}{2}$, congiuntamente tra loro ed entrambi solidamente per l'intero, in favore della Banca mutuante per la **complessiva somma di euro 87.500,00** iscritta in data 22-6-2012, reg. gen. 24095 e reg. pari. 2016, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Salerno-Servizio di Pubblicità Immobiliare, su di alcuni immobili di loro esclusiva proprietà e, precisamente, **terreni siti nel Comune di Eboli** alla Contrada Festola e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al foglio **25** part. **1068** di are 6,00 e part. **1067** di are 11,20 nonché di abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Eboli alla Contrada Festola e riportata in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **25** part. **665** cat. A/4 cons. 4,5 vani.
- debito: come da precisazione del creti del 22-5-2025, la somma complessiva di **euro 89.250,67**, di cui euro 44.541,31 per credito ipotecario fondiario ed euro 39,633,45 per credito chirografario.
- compendio pignorato: l'intero compendio immobiliare dato a garanzia ipotecaria, ossia, riprendendo la descrizione esatta di cui all'atto di pignoramento del 3-7-2024:
"beni immobili di piena ed esclusiva proprietà, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni e dunque insieme per l'intero, dei Signori [REDACTED] sopra generalizzati, e, precisamente, terreni siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Festola e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 25 part. 1068 di are 6,00 e part. 1067 di are 11.20 nonché di abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Festola e riportata in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 25 part. 665 cat. A/4 cons. 4.5 vani"
- compendio periziato: il compendio pignorato **a meno della porzione del mappale n. 1067 oggetto di Decreto n. 105 del 10-5-2024 dalla competente Autorità Espropriante di RFI, la ITALFERR SPA** (cfr.

allegazioni all'istanza del 11-3-2025 del custode giudiziario, dott.ssa Nicolina Vitolo, per l'autorizzazione a richiedere a favore della p.e. "il versamento della indennità provvisoria di esproprio per euro 8.257,20 e di quella di occupazione per euro 516,08").

- istanza di vendita: versata in atti in data 12-7-2024.
- creditori intervenuti: da ultimo accesso agli atti del 20-2-2026, risultano creditori intervenuti:

[REDACTED] entato e difeso dall'avv. Antonietta Vitale con studio in Cava de' Tirreni alla via Gino Palumbo 6, creditore nei confronti di [REDACTED] per la complessiva somma di € 245.080,20, in virtù del Decreto Ingiuntivo n. 3331/2017, R.G.N. 9831/17, emesso dal Tribunale di Salerno munito di decreto esecutorietà il 17/02/2018, munito di formula esecutiva il 22-2-2018.

1.1 INCARICO DI STIMA

Lo scrivente ing. Alfonso Concilio, nominato Esperto dall'Il.l.ma G.E. Dr.ssa Enza Faracchio con provvedimento del 23-9-2025, ha sottoscritto il "verbale di accettazione di incarico di stima" in data 30-9-2025, giurando di "bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi", consistenti nel dare risposta a 17 quesiti, nel prosieguo della presente relazione riportati e trattati in specifici paragrafi, con l'onere di procedere al deposito nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata al 10-2-2026, nonché di contestualmente trasmettere la relazione "ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a farli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente all'udienza stessa...". Risultano n. 2 istanze di proroga.

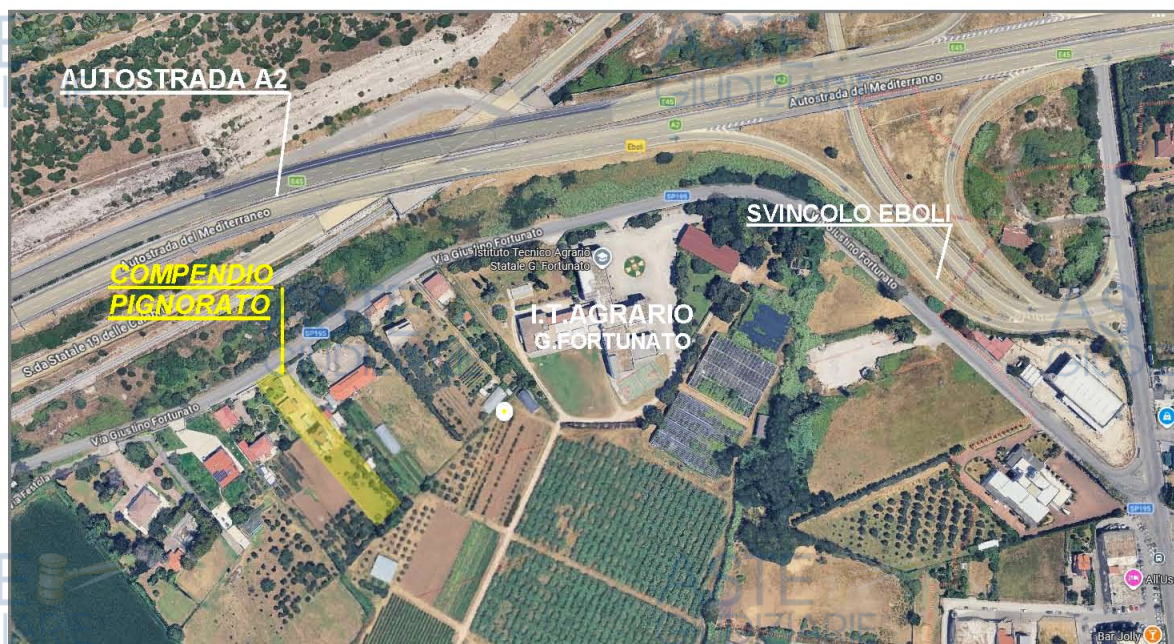
2.0 Inquadramento e notizie introduttive sul compendio pignorato

Per comodità di consultazione si antepone la seguente descrizione espositiva degli immobili staggiti, rinviando, per ogni eventuale approfondimento, al par. 3.0, dedicato alla trattazione analitica dei quesiti.

Il compendio pignorato è stato indagato dall'Esperto mediante disamina della documentazione catastale, ipotecaria ed edilizio-urbanistica reperita presso i competenti uffici territoriali; infine, mediante accesso ai luoghi avvenuto in date 2-10-2025 e successiva ricognizione del 4-2-2026.

Dagli esiti di tali indagini, meglio esplicate, in particolare, ai succ.vi parr./quesiti nn.4-5-13, emergono elementi che riconducono i cespiti oggetto di stima ai seguenti immobili:





In Eboli, il compendio immobiliare è ubicato alla contrada Festola, in via Giustino Fortinato da cui prende accesso, previa piazzola di approdo e cancello di ferro, ivi contraddistinto dal civico n. 35:



All'interno un cortile pavimentato con aiuole e piccolo giardino sulla destra entrando, inoltre vi sono n.ro 3 edifici, per ragioni espositive contraddistinti con lettere "A", "B", e "C":





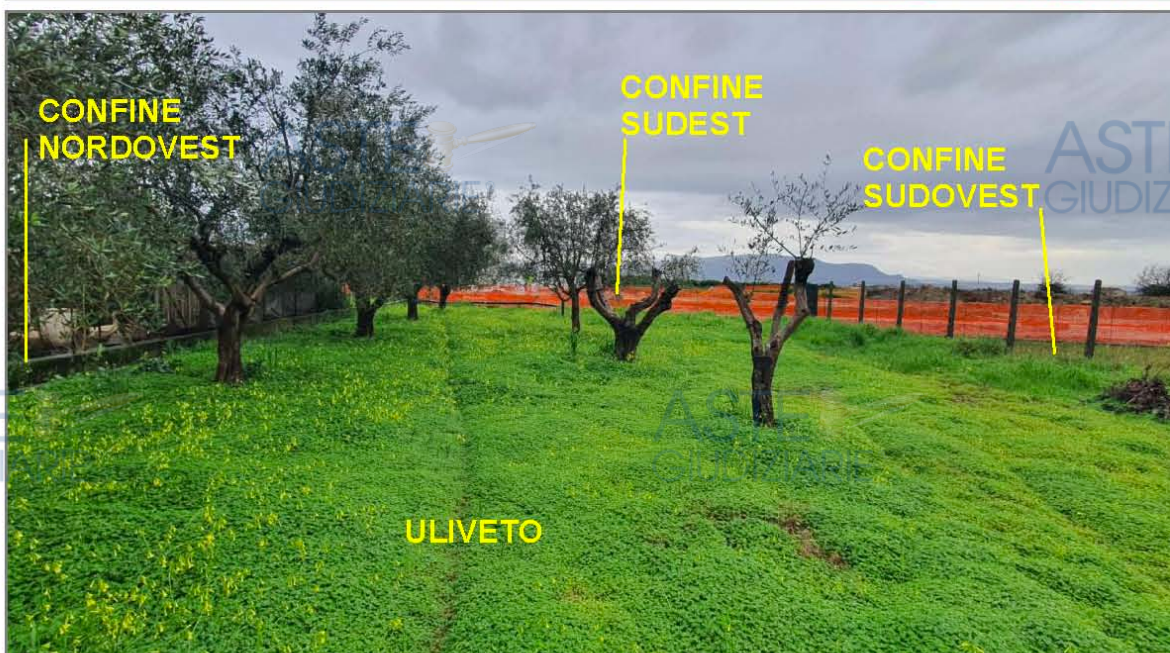
L'edificio "A" è un manufatto monopiano, come di vedrà, adibito ad abitazione, il manufatto "B" è una baracca in lamiera e ferro, l'edificio "C" è uno stabile di n.ro 2 livelli in elevazione, oltre un locale interrato ed un sotto-tetto, allo stato in corso di costruzione.

Lungo i due lati più lunghi il confine ha sviluppo perfettamente rettilineo, ed, oltre il fabbricato "C", vi è terreno adibito ad uliveto, allo stato degli accessi, transennato con rete plastica di colore arancione, tipica dei cantieri in corso.



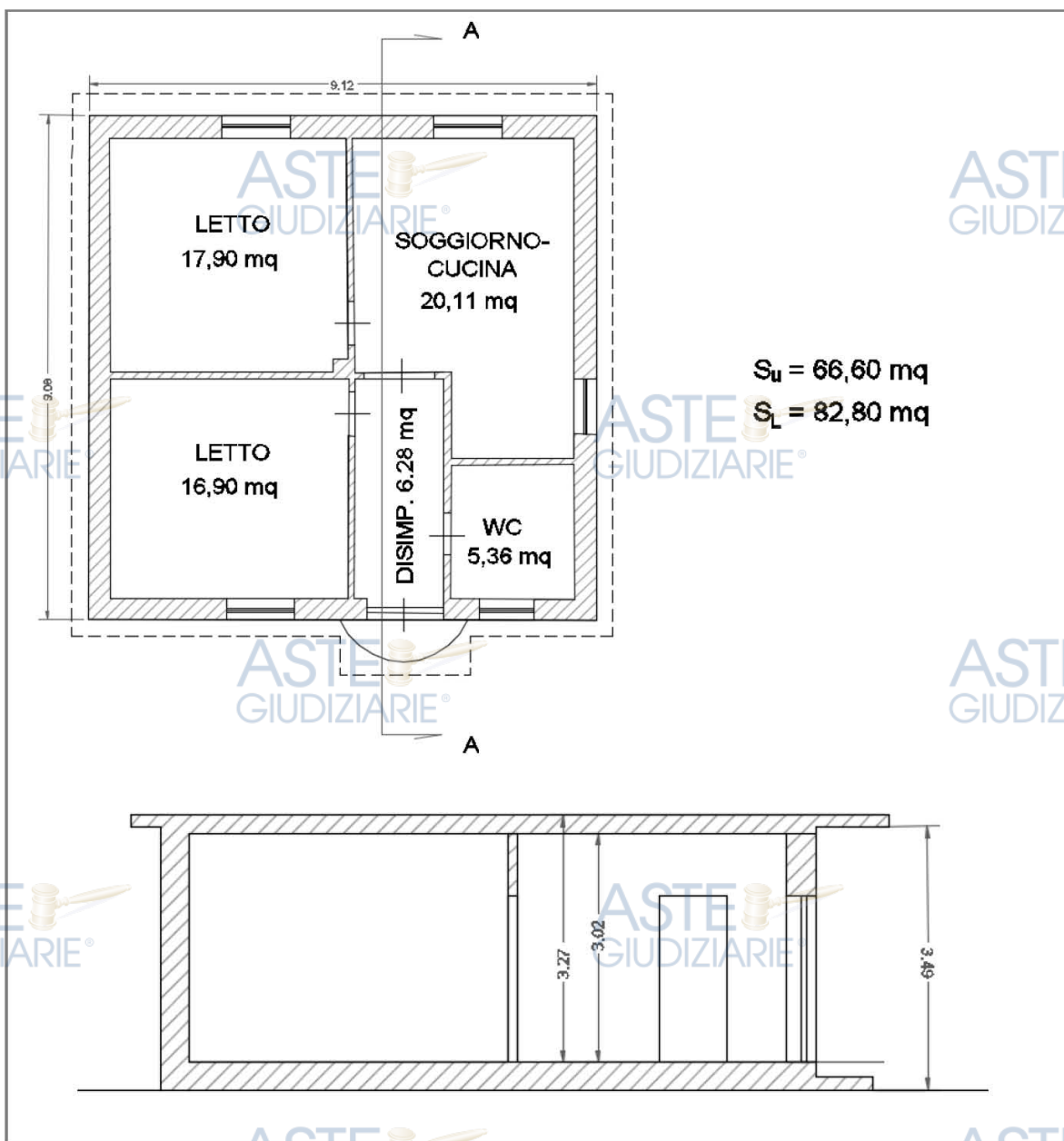
Oltre la linea transennata, che, invero, coinvolge anche il confine sudest dei vicini, si scorge un cantiere in piena attività, come in trattazione si vedrà, trattasi dei lavori per la linea ferroviaria dell'alta velocità nell'ambito

del progetto "PFTE - "LINEA SALERNO - REGGIO CALABRIA - NUOVA LINEA AV SALERNO - REGGIO CALABRIA - LOTTO 1 BATTIPAGLIA - PRAIA - LOTTO 1A BATTIPAGLIA. ROMAGNANO", al cui fine la ITALFERR SPA del Gruppo Ferrovie dello Stato ha avviato procedura espropriativa con conseguente occupazione d'urgenza e trasformazione irreversibile di porzione dei fondi privati interessati dal passaggio:

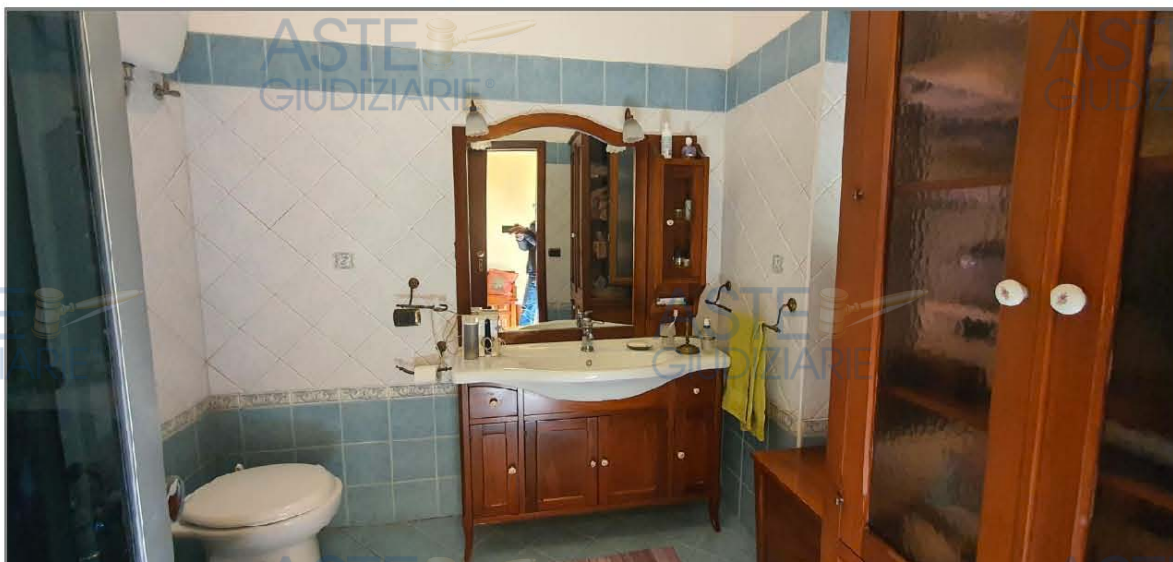
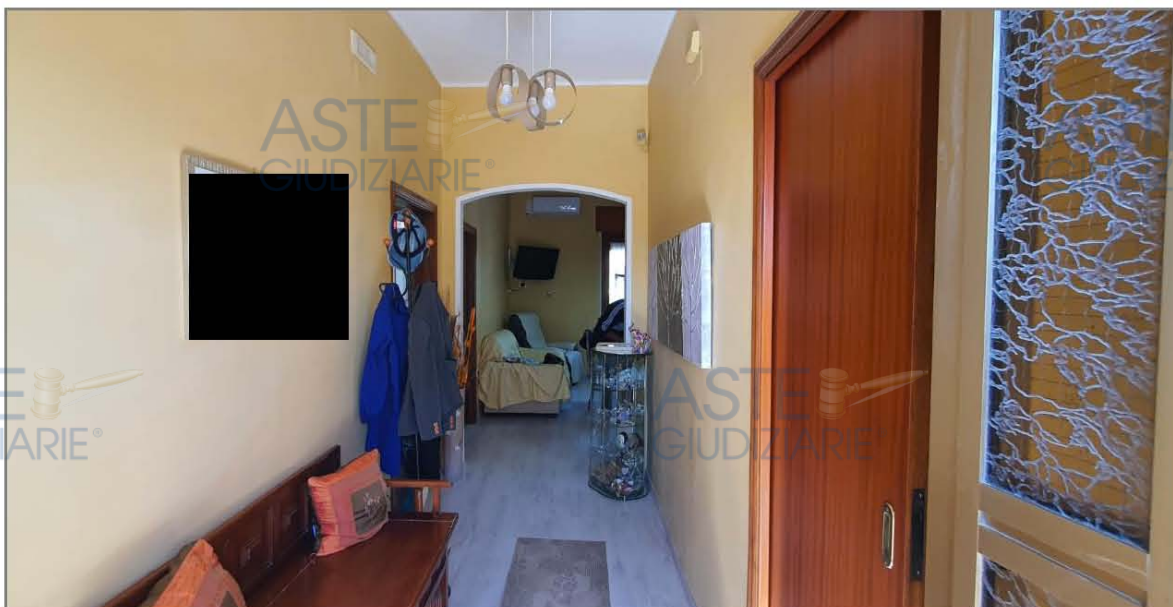




EDIFICIO "A"



Trattasi di manufatto edilizio con unico piano terraneo con superficie lorda di circa 83 mq e superficie utile 66,60 mq, altezza utile interna di 3.00 mt circa, ambito all'uso abitativo ed in buono stato di conservazione, munito di impianto di riscaldamento a caloriferi radianti (termosifoni) alimentato da caldaia a gas metano, nonché impianto di condizionamento estivo:







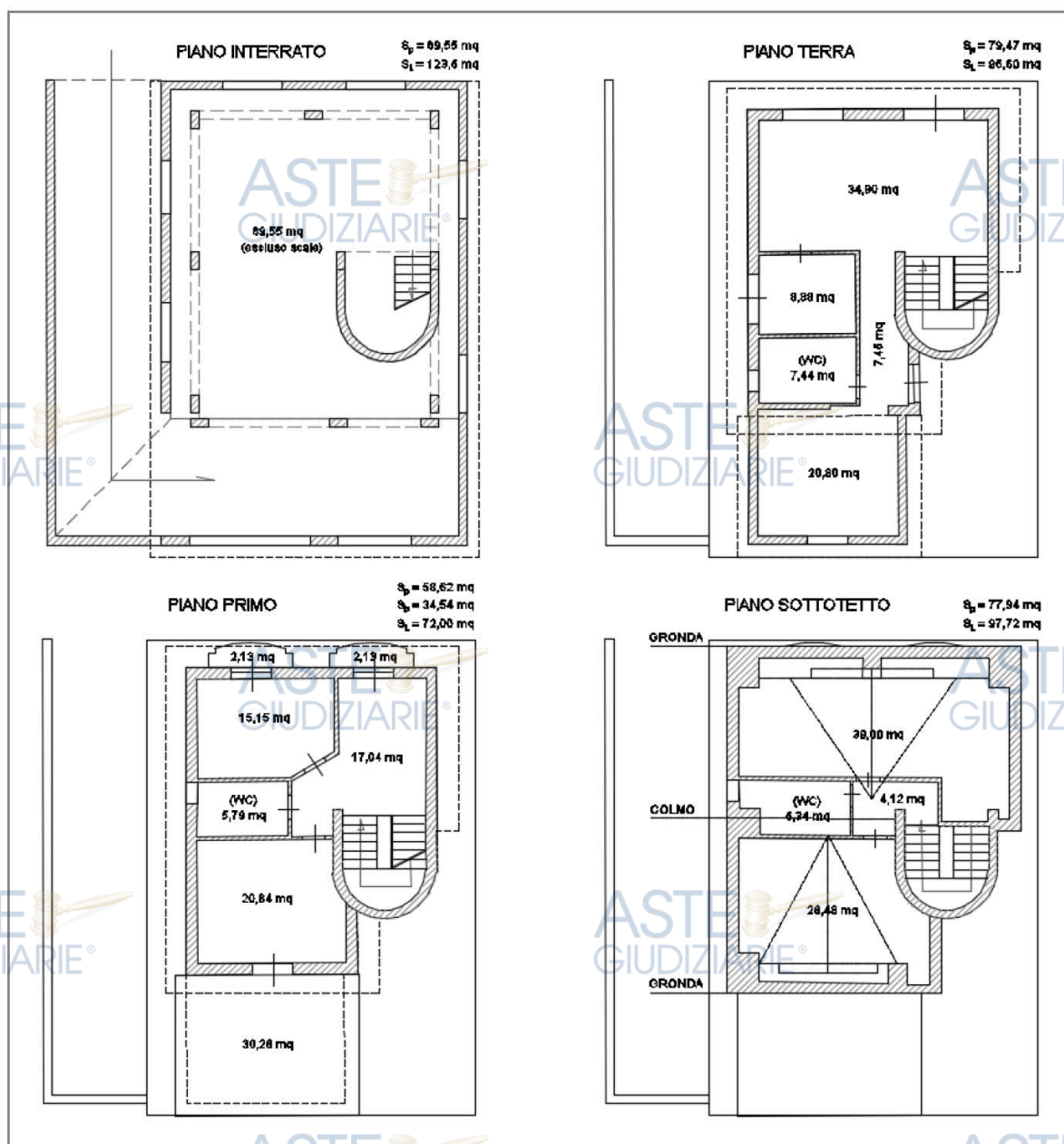
MANUFATTO "B"

Trattasi di una baracca in lamiera con struttura portante in profilati di ferro, tutto della complessiva superficie di $4,10 \times 6,78 = 27,80$ mq ed altezza di circa 2,60 mt, con all'interno un bagnetto di $1,65 \times 1,81 = 3$ mq circa.





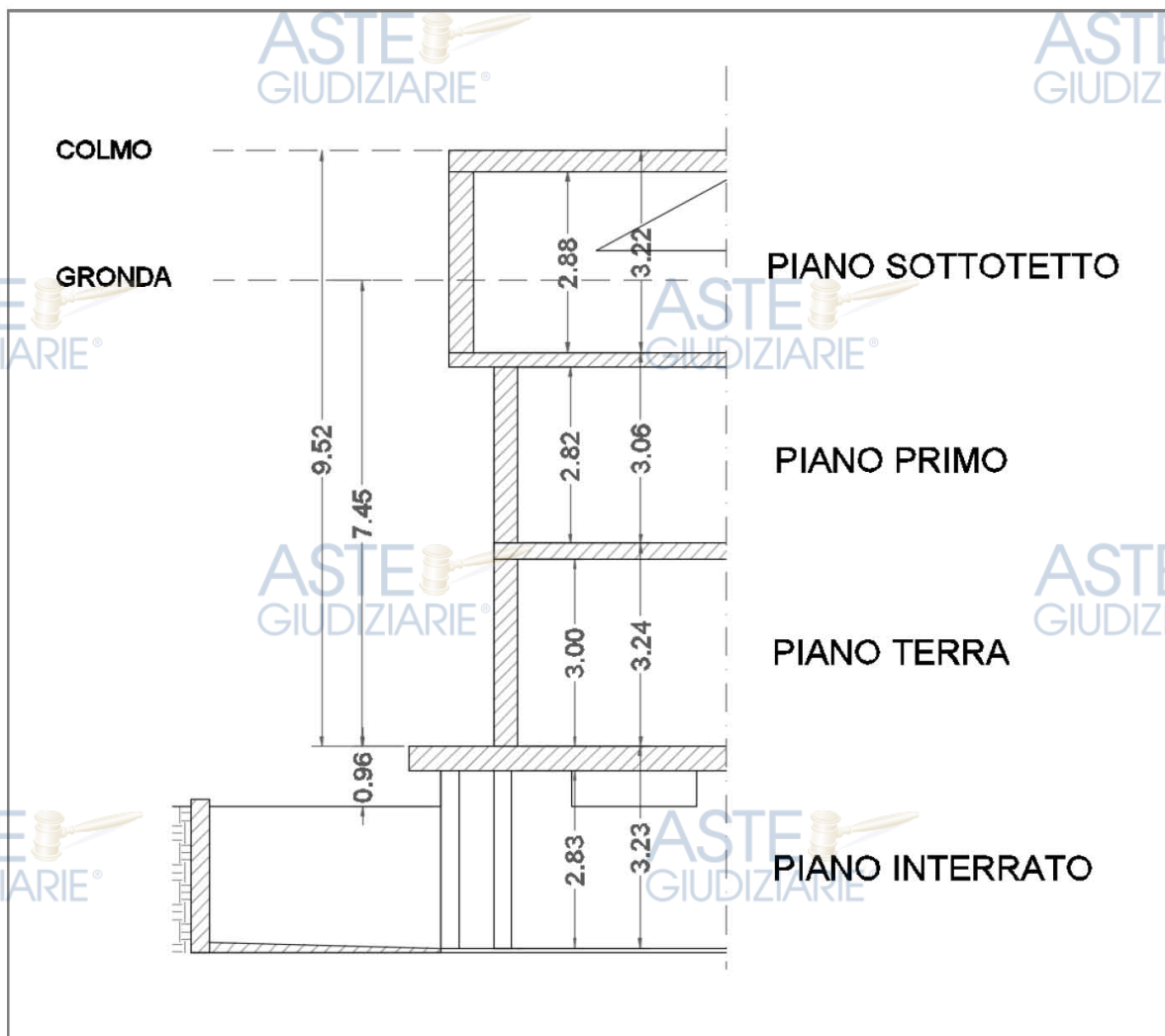
EDIFICIO "C"



Trattasi di stabile di n.ro 2 livelli in elevazione, oltre un locale interrato ed un sottotetto, con complessiva superficie netta di pavimento di 136 mq circa, superfici balconate circa 34 mq e superficie lorda 390 mq circa.

Allo stato in corso di costruzione, segnatamente allo stato di "grezzo avanzato", ossia completo nella parte strutturale, di tompanature esterne e tetto di copertura, nonché di tramezzature interne, e per lo più intonacato e con predisposizione impianti.

I piani terra e primo hanno altezze interne (al lordo del futuro massetto e pavimenti) di 3 e 2,82 mt, il locale interrato di 2,83 mt (a lordo del futuro vespaio, massetto e pavimento), il sottotetto altezze variabili tra 2,88 mt e 1,28 mt (al lordo del futuro massetto e pavimenti).



Di seguito i reperti fotografici a partire dal piano interrato, cui si accede tramite una rampa a scendere:





Come si vede, il piano interrato è allo **stato grezzo**, inoltre vi è un coronamento di pilastri che individua la futura superficie dell'ambiente effettivo da ricavarsi, mentre la porzione compresa tra tali pilastri e le mura perimetrali presumibilmente sono da destinarsi a intercapedine per la ventilazione.

Passando al piano terra:







Il piano terra è, per maggior parte, allo **stato grezzo "avanzato"**, ossia presenta intonacature interne ed esterne e predisposizioni impiantistiche tipiche dell'uso abitativo, fa eccezione solo **l'ultimo ambiente** in quanto **privo di intonacatura**: come si vede nell'ultimo reperto, trattasi di **corpo aggiunto nel corso dei lavori**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano primo:



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Anche il piano primo è allo **stato grezzo "avanzato"**, ossia presenta intonacature interne ed esterne e predisposizioni impiantistiche tipiche dell'uso abitativo; si osserva che il terrazzo a livello è lastrico di copertura del predetto corpo aggiunto al piano terra.

Piano sottotetto:







Stesso dicasi del piano sottotetto, anch'esso allo **stato grezzo "avanzato"**, ossia presenta intonacature interne ed esterne e predisposizioni impiantistiche tipiche dell'uso abitativo; si osserva che le altezze sono estremamente variabili per via degli abbaini contrapposti che si inseriscono nella copertura a doppia falda.

Dall'abbaino rivolto a sud è possibile meglio apprezzare lo stato dei lavori nel cantiere limitrofo che, come detto, ha sottratto porzione del suolo pignorato (mappale n. 1067):



3.0 TRATTAZIONE DEI QUESITI

La relazione peritale è strutturata in risposta esatta ai quesiti di cui all'incarico di stima nei seguenti sottoparagrafi, appunto denominati "**quesito n.**".

QUESITO N. 1 (2-3)

"1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista da l'art. 567 cod. proc. civ. ⁽²⁾ è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca agli 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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;...)".

In via preliminare, prima, cioè, di procedere alla disamina del quesito, l'esperto ha provveduto alla verifica di congruità tra il verbale di pignoramento e la relativa nota di trascrizione: in esito a tale raffronto è emersa assoluta convergenza sia in merito ai soggetti eseguiti, che alla qualità ed alle quote del titolo immobiliare staggito.

² testo vigente art. 567 co. 2 c.p.c. (testo aggiornato D.L. 83/2015): "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal ricorso ad allegare allo stesso estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Venendo ai meriti del presente quesito, con riferimento all'istanza di vendita del 12-7-2024, l'esperto ha rinvenuto in atti certificato notarile sostitutivo ex co. 2 art. 567 c.p.c. a cura del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, versato in atti in data 19-7-2024.

Il certificato notarile risulta idoneo sia con riguardo alla portata temporale trattata (ventennale), sia per la correttezza dei riferimenti catastali degli immobili esaminati (conformi all'elenco completo di cui all'atto di pignoramento, cfr. § 1.0), della storia dei trasferimenti immobiliari (ultra ventennale a risalire fino all'anno 1998-99), nonché per la corrispondenza tra l'elenco delle formalità pregiudizievoli antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento e le risultanze delle autonome indagini condotte dal Esperto appresso esposte ai § 10, § 11 e § 12 (3).

In conclusione, ricorrendo l'ipotesi di cui al quesito n.2, l'esperto procede ai quesiti nn. 4-17.

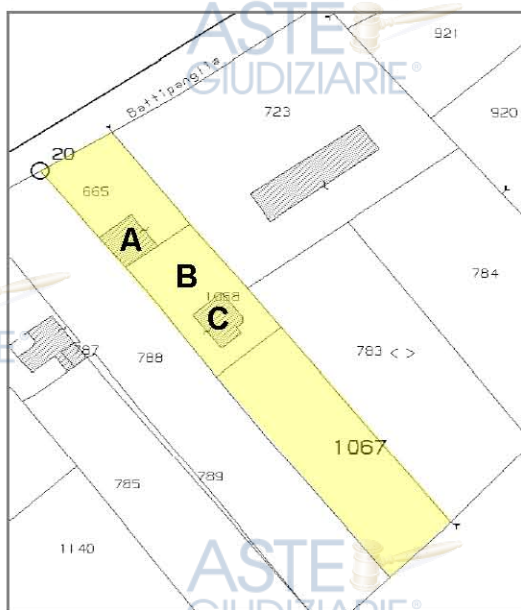
QUESITO N. 4

"Identifichi e precisi i dati catastali e i 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.".

a) Identificazione e precisazione dei dati catastali e dei confini: sulla base della documentazione catastale di cui al precedente quesito n. 1, e dell'omologa autonomamente estratta (v. allegati C), risulta:

Dati catastali: nel verbale di pignoramento, sono indicati i "beni immobili di piena ed esclusiva proprietà, in ragione di ½ ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni e dunque insieme per l'intero, dei Sig. [REDACTED] sopra generalizzati, e, precisamente, terreni siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Festola e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al foglio **25** part. **1068** di are 6,00 e part. **1067** di are 11.20 nonché di abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Festola e riportata in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 25 part. **665** cat. A/4 cons. 4.5 vani".

- Individuazione in mappa e sui luoghi:



Dalla consultazione delle estratte visure catastali (cfr. allegati da **C.1** a **C.6**):

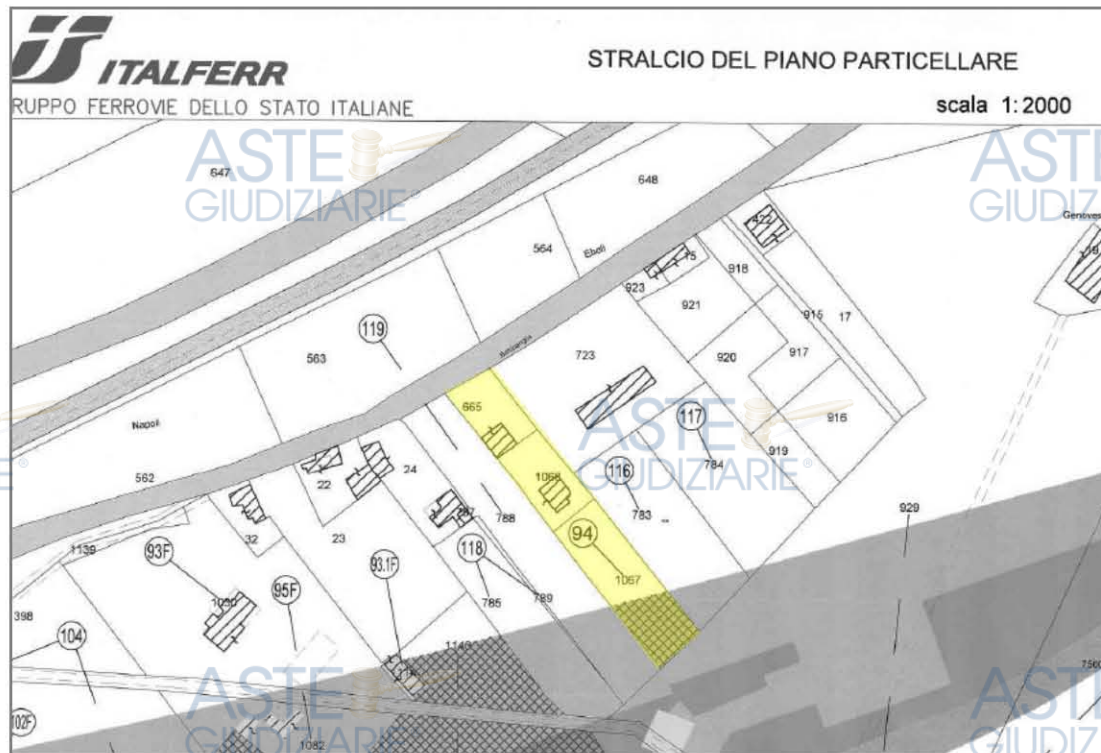
N.C.	Fg	part	sub	qualità/ ctg.	cl	cons/sup	rendita (€)	toponomastica
E.U.	25	665	-	A/4	3	4,5 vani / 84 mq	302,13	via Festola SNC, p.T
T.	25	1067	-	SEM ARB	-	1.120 mq	17,06-13,01	-
T.	25	1068	-	E.U.	-	600 mq	-	-

- **descrizione:** sulla scorta dei rilievi estratti sui luoghi (cfr. § 1.0) e dal confronto tra estratto di mappa catastale (allegato C.1) e stralcio satellitare, unitamente alle planimetrie catastali disponibili (allegato C.7), emerge la corrispondenza sia dei “*dati identificativi*” catastali (fg., part., sub.) tra immobili rilevati in sede di accesso ed immobili pignorati, sia dei “*dati di classamento*” (categoria., consistenza e sup. catastale), **tranne che per la consistenza del mappale n. 1068**, tanto in quanto, come visto al §1, oggetto di **procedura espropriativa ITALFERR SPA** (Gruppo Ferrovie dello Stato) per i lavori di potenziamento della linea ferroviaria dell’alta velocità nell’ambito del progetto “*PFTE - “LINEA SALERNO*”

³ Ci si riferisce alle risultanze delle ispezioni ipocatastali eseguite dall'esperto limitatamente ai rispettivi periodi meccanizzati.

- REGGIO CALABRIA - NUOVA LINEA AV SALERNO - REGGIO CALABRIA - LOTTO 1 BATTIPAGLIA - PRAIA - LOTTO 1A BATTIPAGLIA. ROMAGNANO".

Dal carteggio in atti risulta che la porzione del mappale n. 1067 oggetto di esproprio, quale rappresentata nel seguente STRALCIO DEL PIANO PARTICELLARE, ossia la "superficie da occupare", è di 429 mq:



Poiché, come spesso accade, variazioni possono incorre nel corso dei lavori (come visto al §1, allo stato in pieno regime), lo scrivente esperto, con trasmissione p.e.c. del 5-2-2026 (allegato G.1) ha formulato la richiesta: "dovendo di tanto notificare nella relazione peritale ed espungere tale porzione dalla stima del compendio staggito, di poter ricevere ogni atto utile alla concreta determinazione della superficie effettivamente appresa, ovvero lo stralcio dei rilievi che saranno utilizzati per la presentazione del frazionamento catastale con la espressa indicazione della superficie che sarà assegnata al mappale derivato".

Allo stato alcun riscontro è pervenuto, per cui, segnatamente al fine estimativo, il fondo n. 1067 verrà considerato della consistenza residua di 1.120-429 = 691 mq.

In ogni caso, riguardo al mappale n. 1067 la situazione di fatto non corrisponde alla situazione catastale.

- Confini: attingendo all'estratto di mappa (allegato C.1) è possibile riferire i seguenti (salvo altri):

- N: pubblica via Giustino Fortunato,
- E: mappale n. 723 intestato a [REDACTED] nonché mappale n. 785 a quest'ultima pure intestato,
- S: attuale cantiere dei lavori ITALFERR SPA;
- O: mappale n. 788 intestato a ISTITUTO INTERDIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) e [REDACTED] (fiteusi livellaria).

- b) Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento: come innanzi precisato, con riguardo ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (v. par.1.0) e nella sua nota di trascrizione (v. allegato D.18), dall'esame dei luoghi emerge corrispondenza dei "dati identificativi" e dei "dati di classamento", tranne che per la consistenza del mappale n. 1068, tanto in quanto, come innanzi visto, oggetto di procedura espropriativa ITALFERR SPA (Gruppo Ferrovie dello Stato) per i lavori di potenziamento della linea ferroviaria dell'alta velocità nell'ambito del progetto "PFTE - LINEA SALERNO - REGGIO CALABRIA - NUOVA LINEA AV SALERNO - REGGIO CALABRIA - LOTTO 1 BATTIPAGLIA - PRAIA - LOTTO 1A BATTIPAGLIA. ROMAGNANO".

- c) Esistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile: dall'analisi delle acquisite visure ipotecarie (v. allegati D), effettuate a completamento del ventennio antecedente all'incarico ricevuto, come anche rilevato in relazione notarile agli atti, non risultano trascrizione di precedente pignoramento immobiliare.

QUESITO N. 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”.

- a) Provenienza ultraventennale: sulla base delle visure ipocatastali effettuate (v. allegati C e D), quelle ipotecarie per nominativo in capo all'esecutato ed ai dante causa, e per immobile con riguardo ai cespiti pignorati anche relativamente agli identificativi catastali intermedi nell'ambito del 20-ennio antecedente all'incarico:
- Ai debitori esecutati il compendio è così pervenuto:
 - i) mappale n. 665: per compravendita a rogito Fabrizio Amato notaio in Cava De'Tirreni (Sa) del 30-7-1998 (allegato E.1), pubblicato ai RR.II. di Salerno in data 3-8-1998, R.P. n. 19034 (allegato D.8), con cui i coniugi [REDACTED] dichiarandosi di essere in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da [REDACTED] la piena proprietà della consistenza immobiliare: in Comune di Eboli (SA), via Festola, **casa di abitazione al piano terra, composta di tre vani ed accessori**. CONFINI: - strada provinciale; - terreno che resta di proprietà della parte venditrice; - proprietà [REDACTED] due lati. ...in N.C.E.U. ... foglio 25, mappale 665, via Fiestole, p. T, catg. A/4, cl. III, vani 4,5, RC L. 585.000”
 - ii) mappali nn. 1067-1068: per compravendita a rogito Bruno Parisi notaio in Contursi (Sa) del 19-10-1999 (allegato E.2), pubblicato ai RR.II. di Salerno in data 3-11-1999, R.P. n. 24524 (allegato D.10), con [REDACTED] dichiarandosi di essere in regime di comunione legale dei beni, nel proprio interesse ed anche per nome e per conto e nell'interesse del coniuge [REDACTED] acquistava nuovamente da [REDACTED] la piena proprietà del terreno agricolo esteso circa are diciassette e centiare venti (a. 17.20), sito in Eboli, loc. Festola, censito nel N.C.T... foglio 25, particella 27 are 17.20 sem. arb. Cl. 2 R.D.L. 50740 R.A.L. 38.700, confinante con strada provinciale, con proprietà dell'Istituto Agrario, con ben [REDACTED] due lati”.
- N.B.:** dall'esame delle visure catastali storiche estratte (cfr. allegati C) risulta che, effettivamente, che il mappale n. 27 è stato soppresso per “TABELLA DI VARIAZIONE del 11-07-2011 Pratica n. SA0385361 in atti dal 11-7-2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 385361.1/2011)” così determinando gli odierni mappali nn. 1067 di 1.120 mq e 1068 di 600 mq (tot. 1.720 mq = a. 17.20).
- Ai dante causa [REDACTED] nato ad Eboli il 7-1-1953, come da consultazione dei predetti atti traslativi, sia il mappale n. 665 sia il n. 27 (poi nn. 1067 e 1068) erano tutti pervenuti in virtù di successione legittima al rispettivo marito e padre, **ROSATI Cosimo**, nato ad Eboli il 29-8-1927 e deceduto in Eboli il 19-3-1996 (den. n. 45, vol 338, registrata ad Eboli il 2-9-1996 e trascritta ai RR.II. il 17-3-1998 – rinvenuta nelle ispezioni ipotecarie eseguite, cfr. allegato D.7).
- b) Comproprietà: dalla disamina dei trasferimenti immobiliari di cui innanzi, si evince che i cespiti pignorati risultano in quote paritarie tra i coniugi [REDACTED] entrambi debitori esecutati.
- c) In merito ad acquisti “mortis causa” non trascritti: non risultano nel 20-ennio, per cui non occorre neanche necessità di trascrizione postuma della tacita accettazione ex art. 476 c.c. (4).

QUESITO N. 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”.

Per quanto concluso al p.to b) del precedente § 5, non vi è il presupposto fondamentale per prospettare ipotesi di “comoda” divisione in singole masse (5).

⁴ Dispositivo dell'art. 476 c.c. “L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede”.

⁵ Corte di Cassazione n. 407 del 10-1-2014, dalla cui lettura si possono ricavare alcuni principi qui di seguito riportati:

- “la nozione di non comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 cc, ricorre non soltanto nel caso di mera “non divisibilità” del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia “comodamente” divisibile”;
- “il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnicamente eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso”.

QUESITO N. 7

"Dica dello stato 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 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 ⁽⁶⁾. 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".

Sulla base di quanto rilevato de-visu in fase di accesso ai beni (v. in particolare allegati B), l'Esperto relaziona quanto di seguito:

- a) stato dei beni: come già evidenziato in nota introduttiva, al momento degli accessi al compendio pignorato, l'abitazione mappale n. 665 (fabbricato "A") risultava abitata dai debitori eseguiti ed in ottimo stato di conservazione, così pure la baracca antistante (fabbricato "B"), invece, riguardo allo stabile fabbricato "C" insistente sul mappale n. 1068 esso risulta incompleto ed allo stato di "grezzo avanzato"; il terreno mappale n. 1067 presenta alberi di ulivo in condizioni ordinarie.
- b) titolo di occupazione: da interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia del Territorio di Salerno, effettuata a mezzo istanza p.e.c. del 15/18-9-2025, è emerso, come leggesi nel riscontro p.e.c. del 2-10-2025: *"con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, acquisita in data 18-9-2025 con protocollo n. 290919..., si comunica che della banca dati del Sistema Informatico dell'Anagrafe Tributaria **non risulta** in essere alcun contratto registrato presso l'Ufficio di Eboli e/o presso altri Uffici"* (allegato E.3).
- c) diritti reali (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.): nulla dall'esame dei titoli di provenienza (cfr. § 5), mentre dalle ispezioni ipotecarie risulta COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA imposta sul fondo n. 27 (da cui gli odierni nn. 1067 e 1068) per diritto di SERVITÙ DI ACQUEDOTTO a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO IDRICO e contro gli odierni debitori eseguiti (cfr. allegati D.11-12).
- d) Gravami (censo, livello, uso civico): né dalle visure catastali storiche né dai precedenti atti di provenienza emergono elementi indicativi della sussistenza di siffatti gravami.

QUESITO N. 8

"Determini il più probabile canone di locazione per l'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." ⁽⁷⁾.

- a) Più probabile canone di locazione: intendendosi per "Più Probabile Canone di Locazione" (PPCL) il canone retraibile, secondo mercato, dalla ipotetica locazione dell'immobile staggito per come esso si presenta all'atto dell'accesso dell'esperto (v. par. 2.0). In generale esso si calcola con la seguente formula:

$$[PPCL]_{LOTTO} = [CDM] \times [Sc] \times [coeff-diff] + \Sigma [aggiunte/detrazioni],$$

dove [CDM] è il "canone di mercato" e [Sc] la "superficie commerciale".

Nel caso in esame, poiché il fabbricato principale "C" risulta incompleto e quindi non locabile, si ritiene dover fare riferimento all'abitazione ed all'area immediatamente circostante, e cioè il fabbricato "A" di 84 mqL con giardino e piazzale ricadenti nel mappale n. 665, ed, altresì, tralasciare il mappale n. 1068 in quanto compromesso dello stabile incompleto e, quindi, inappetibile sul mercato locatizio, così come quello che resta del mappale n. 1067, in quanto tratterebbesi di piccolo uliveto intercluso, quindi di scarsissimo interesse locatizio, ma se considerato, in grado di alterare il giusto prezzo di locazione dell'abitazione innanzi detta.

Tanto premesso, considerato che dalla consultazione dell'O.M.I. (v. allegato I.1) risultano valori di locazione ordinaria per l'uso abitativo economico nella misura massima di 3,5 €/mq/mese, si assume [CDM] tale valore massimo con l'applicazione dei medesimi coefficienti di differenziazione considerati al § 14 (HP.2) ossia [cd] = 0,79; l'area circostante e ricadente nel mappale n. 665 misura 504-84 = 420 mq, per cui, secondo le regole OMI va considerato al 10% e, secondo la formula innanzi, risulta:

$$[PPCL] = 3,5 \text{ €/mq/mese} \times (84+420 \times 10\%) \times 0,79 \cong 350 \text{ euro/mese}$$

Concludendo, si può ritenere congruo un Più Probabile Canone di Locazione dell'ordine di circa 350 euro/mese, ossia di circa 4.200 euro/anno.

- b) Verifica ex art. 2923 co.3 c.c.: per quanto riferito al quesito n. 7/b), non necessita esprimersi sul punto.

⁶ Dispositivo dell'art. 2923 c.c.: "Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento... Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione... Se la locazione non ha data certa...".

⁷ Dispositivo dell'art. 2923 c.c., co. 3: "...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...".

QUESITO N. 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”.

In riscontro all'istanza del 15-9-2025, l'Uff. Stato Civile del Comune di Eboli ha prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 22-9-2025 (v. allegato F.1), da cui risulta che in data **6-7-1986** i debitori esegutati hanno contratto matrimonio in regime di **comunione legale dei beni**, altresì risultando **ANNOTAZIONI**:

- “1) CON ATTO IN DATA **23-11-2000** REP. N. 111508 E RACC. N. 21802 DEL NOTAIO DI NOCERA INFERIORE DR. PASQUALE TORELLA I SUDDETTI SPOSI RESIDENTI IN EBOLI, HANNO SCELTO IL REGIME DELLA **SEPARAZIONE DEI BENI** NEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI. VISTO SI APPROVA. SALERNO 9-1-2001. EBOLI, 22-1-2001.
- 2) CON ATTO IN DATA **10-9-2009**, DI REP. 840 E DI RACC. 577 DEL NOTAIO DR. GIOVANNI DE BARTOLOMEIS, DEL DISTRETTO NOTARILE DI SALERNO, GLI SPOSI CONTROSCRITTI HANNO COSTITUITO UN **FONDO PATRIMONIALE** PER FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA. EBOLI, 9-10-2009.
- 3) CON ATTO IN DATA 1-3-2012 DI REP. N. 2721 E RACC. 1835 A ROGITO DEL NOTAIO DR. GIOVANNI DE BARTOLOMEIS DEL DISTRETTO NOTARILE DI SALERNO, E' STATO **COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE** PER FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA DEGLI SPOSI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO. EBOLI, 11-4-2012”.

Si evidenzia che l'annotazione n.3) risulta palesemente errata, in quanto dall'esame delle ispezioni ipotecarie risulta che il fondo patrimoniale di cui all'atto De Bartolomeis del 10-9-2009 e trascritto il 28-9-2009 con R.P. n. 35379 con particolare riferimento al mappale n. 27 (cfr. allegato D.13), riporta annotazione R.P. n. 949 del 28-3-2012 (cfr. allegato D.14) inerente **SCIoglimento consensuale del fondo patrimoniale** giusto atto De Bartolomeis del 1-3-2012 rep. 2721/1835.

QUESITO N. 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 delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali); 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 e in che stato), le convenzioni matrimoniali e 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”.

Dalla disamina delle visure ipotecarie relative al debitore esegutato (v. allegato D.1-2) ed al compendio pignorato (v. allegati da D.3 a D.5) negli identificativi attuali o nei precedenti di cui al quesito n.4, e, parimenti attingendo informazioni presso gli Uffici delle Amministrazioni territorialmente competenti, emerge:

a) *trascrizioni contro:* 1

- **TRASCRIZIONE del 17-7-2024** - Registro Particolare 25590 Registro Generale 31304 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO SALERNO Repertorio 4529 del 18-6-2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – a favore dell'odierno creditore procedente **BCC NPLS 2021 SRL** (c.f. 05249530261), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI**, relativamente all'**odierno compendio staggito** (v. allegato D.18);

b) *iscrizioni contro:* 3

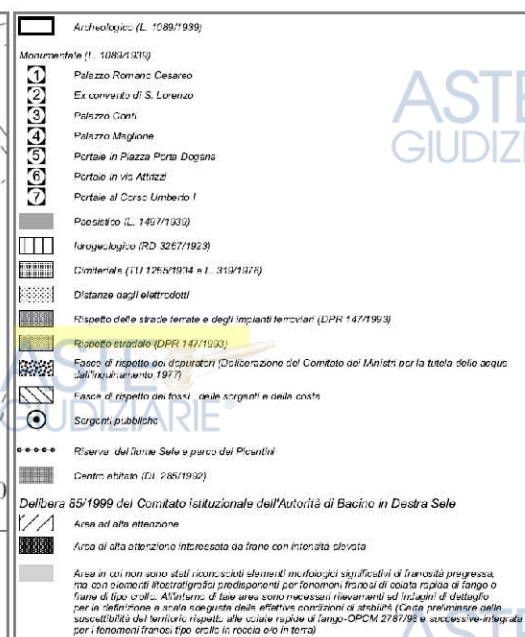
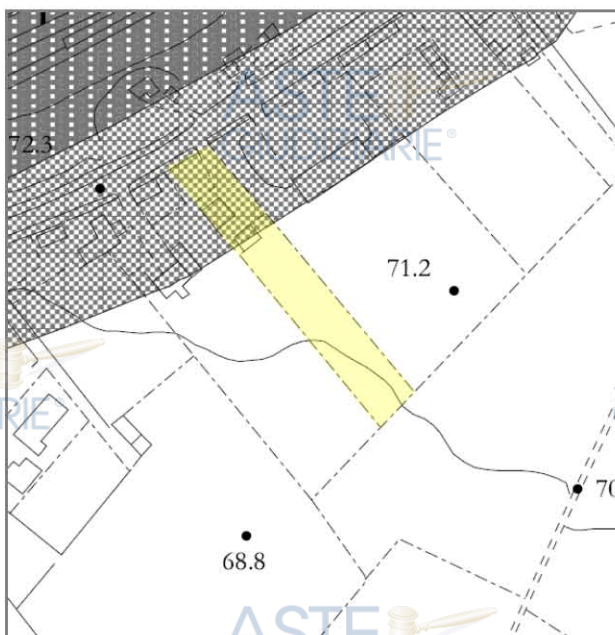
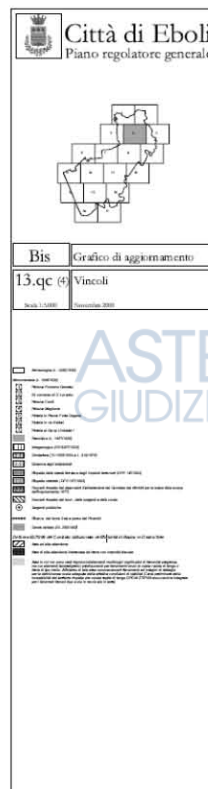
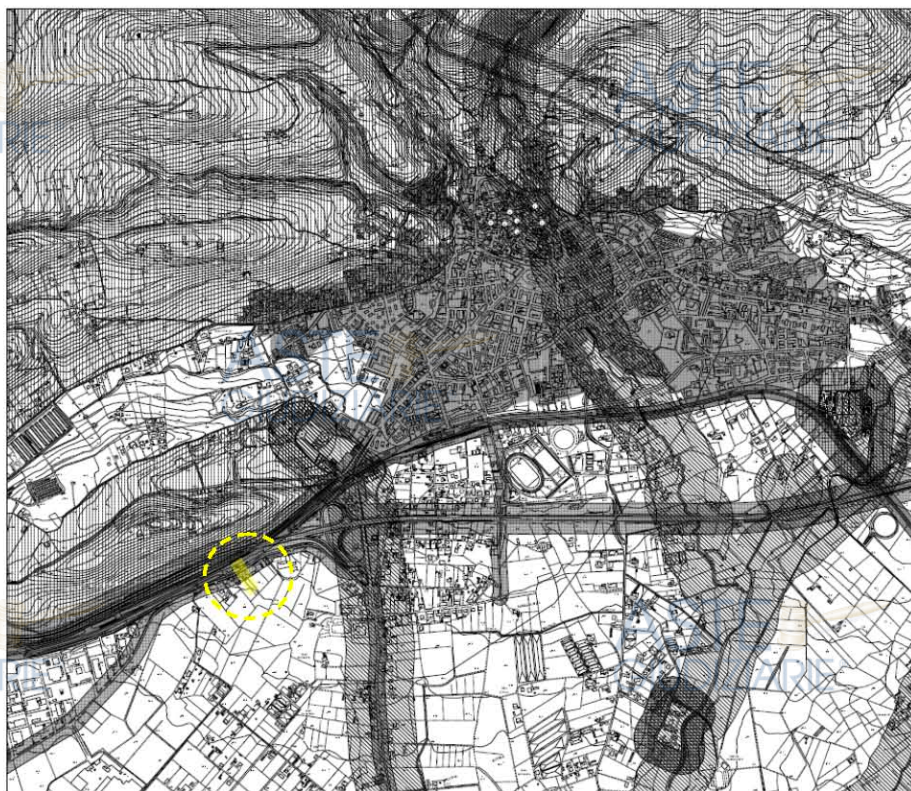
- **ISCRIZIONE del 22-6-2012** - Registro Particolare 2016 Registro Generale 24095 Pubblico Ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2890/1928 del 11-6-2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – a favore **CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Battipaglia (c.f. 00258900653), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI** in regime di **SEPARAZIONE DEI BENI**, relativamente all'**odierno compendio staggito** – mutuo 15-ennale CAPITALE euro 50.000,00 SOMMA ISCRITTA euro 87.500,00 (v. allegato D.15);
- **ISCRIZIONE del 24-5-2016** - Registro Particolare 2669 Registro Generale 20995 Pubblico Ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 153980/39593 del 19-5-2016 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI** – a favore **DOTALE CARNI S.R.L.** con sede in Nocera Inferiore (c.f. 03754390650), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI** in regime di **SEPARAZIONE DEI BENI**, relativamente all'**odierno cespite staggito mappale n. 665** – titoli di credito garantiti n. 44 CAPITALE euro 43.743,30 SOMMA ISCRITTA euro 43.743,30 (v. allegato D.16);
- **ISCRIZIONE del 8-3-2018** - Registro Particolare 981 Registro Generale 9309 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3331 del 17-2-2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** – a favore **MILITO GIUSEPPE** (c.f. MLTGPP46B16C361J), contro

l'odierno **DEBITORE ESECUTATO** [REDACTED] gione della sua **quota di 1/2**, relativamente all'**odierno compendio staggitto** – CAPITALE euro 157.905,00 SOMMA ISCRITTA euro 160.000,00 (v. allegato D.17);

- c) *contratti incidenti sull'attitudine edificatoria*: nulla emerge dalle indagini ipotecarie (v. allegati D), **né**, con riferimento al quesito n.13, dall'accesso agli atti eseguito presso l'archivio edilizio comunale.
- d) *carattere storico-artistico, vincoli di natura paesaggistica e simili*: premesso che dopo i numerosi solleciti, solo in data 19-2-2026 risulta evasa l'istanza di rilascio del *certificato di destinazione urbanistica* richiesto con istanza p.e.c. del 15-9-2025 acquisita al protocollo comunale n. 37465 del 16 stessi (cfr. allegato H.1).

C.d.u. pervenuto (cfr. allegato H.5) rinvia alla documentazione di piano pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Eboli e qualifica le aree in esame sulla base delle tre schede allegate ciascuna riferita ad uno dei mappali di interesse (n. 665, n. 1067, n. 1068).

Dall'esame della pagina tematica [Urbanistica | Città di Eboli](#) si apprende che con Delibera G.C. n. 61 del 14-2-2019 risulta approvato il Preliminare del P.U.C., sicché è ancora vigente il **P.R.G.** approvato originariamente nel 2003 (Decreto Presidenza Provincia di Salerno n. 16533 del 30-4-2003), la cui documentazione si rinvia alla pagina tematica [Piano Regolatore Generale | Città di Eboli](#):



Dalla innanzi riportata n. 13.qc (4) "VINCOLI" datata novembre 2000, risulta che il compendio staggito (fondo giallo) ricade parzialmente (segnatamente fino a metà della baracca manufatto "B" e, quindi inclusa tutta la porzione a monte, segnatamente l'abitazione "A") nella perimetrazione del vincolo di "Rispetto stradale (DPR 147/1993)", non ricade nelle perimetrazioni del vincolo "Paesistico (L. 1497/1939)" o simili, e neanche ricade nelle perimetrazioni di cui alla "Delibera 85/1999 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino in Destra Sele".

Tale deduzione è confermata dalla consultazione delle predette schede allegate al C.D.U. datato 18-2-2026 (cfr. allegato H.5), che, in più, evidenziano che tutti i mappali, sotto il profilo della "Stabilità e Vulnerabilità" ricadono in "SISTEMA DELLE CONOIDI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (TA) settore prossimale delle conoidi", inoltre che, nell'ambito PSAI Autorità DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE, risultano i seguenti valori massimi: RISCHIO FRANA "Rutr5 da approfondire" e PERICOLOSITÀ FRANA "Putr5 da approfondire".

- e) gestione condominiale ed altre spese fisse: il compendio non ricade in gestione condominiale, per dichiarazione espressa del debitore esecutato (allegato B.1), risulta soggetto a contributo dell'AUTORITÀ DI BONIFICA IN DESTRA DEL FIUME SELE con importo annuo di circa 70-80 euro.
- f) cause in corso, domande giudiziali (se in corso e in che stato): dalle indagini ipocatastali (v. allegati D) non emergono trascrizioni di domande giudiziali.
- e) convezioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: non risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite (cfr. allegati D).
- g) obbligazioni propter rem: come già anticipato al § 7(c), la SERVITÙ DI ACQUEDOTTO a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO IDRICO incidente sul mappale n. 27 (odierni nn. 1067 e 1068), rispondente alla:
 - **TRASCRIZIONE del 31-12-2008** - Registro Particolare 39870 Registro Generale 53893 Pubblico Ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 31470 del 3-9-2008 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA (v. allegato D.11-12).

QUESITO N. 11

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque resteranno 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) ed i costi per le relative cancellazioni".

Saranno cancellati o comunque resteranno non opponibili all'acquirente, le formalità di seguito rassegnate con i relativi costi, computati (salvo variazioni tariffarie) sulla scorta della tabella dei RR.II. (v. allegato D.24):

- **TRASCRIZIONE del 17-7-2024** - Registro Particolare 25590 Registro Generale 31304 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO SALERNO Repertorio 4529 del 18-6-2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – a favore dell'odierno creditore precedente **BCC NPLS 2021 SRL** (c.f. 05249530261), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI**, relativamente all'odierno compendio staggito (v. all.to D.18); € 294,00
- **ISCRIZIONE del 22-6-2012** - Registro Particolare 2016 Registro Generale 24095 Pubblico Ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2890/1928 del 11-6-2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – a favore **CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Battipaglia (c.f. 00258900653), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI** in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, relativamente all'odierno compendio staggito – mutuo 15-ennale CAPITALE euro 50.000,00 SOMMA ISCRITTA euro 87.500,00 (v. allegato D.15); € 35,00
- **ISCRIZIONE del 24-5-2016** - Registro Particolare 2669 Registro Generale 20995 Pubblico Ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 153980/39593 del 19-5-2016 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI** – a favore **TOTALE CARNI S.R.L.** con sede in Nocera Inferiore (c.f. 03754390650), contro gli odierni **DEBITORI ESECUTATI** in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, relativamente all'odierno cespite staggito mappale n. 665 – titoli di credito garantiti n. 44 CAPITALE euro 43.743,30 SOMMA ISCRITTA euro 43.743,30 (v. all.to D.16); € 253,72
- **ISCRIZIONE del 8-3-2018** - Registro Particolare 981 Registro Generale 9309 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3331 del 17-2-2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** – a favore [REDACTED] (c.f. MLTGPP46B16C361J), contro l'odierno **DEBITORE ESECUTATO** [REDACTED] ragione della sua quota di 1/2, relativamente all'odierno compendio staggito – CAPITALE euro 157.905,00 SOMMA ISCRITTA euro 160.000,00 (v. allegato D.17); € 894,00

Attingendo agli atti del fascicolo esecutivo (cfr. § 1), la trascrizione del 2024 si riferisce al pignoramento di cui al presente giudizio esecutivo, l'ipoteca del 2012 al pertinente titolo esecutivo azionato.

Altresì, riguardo ai creditori iscritti, risulta che:

- l'ipoteca del 2016 fa riferimento all'intervento [REDACTED] del 2-4-2025, poi rinunciatario con atto depositato il 3-12-2023,
 - l'ipoteca giudiziale del 2018 si riferisce all'intervento [REDACTED] del 14-10-2024 in atti.
- Quindi l'unico creditore iscritto effettivamente attivo è [REDACTED]

QUESITO N. 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".

Ai fini delle indagini intraprese in risposta ai quesiti dell'incarico, l'Esperto ha acquisito le visure catastali ed ipotecarie, queste ultime almeno a copertura del 20-ennio antecedente alla data di incarico, ossia fino all'inizio del periodo meccanizzato (1979/90); le visure sono riportate in allegato alla presente, ai punti C e D del sommario.

All'esito di accurato controllo incrociato, si evidenzia generale congruenza.

Cionondimeno occorre segnalare quanto riportato al § 4/c) dove si è rilevato che riguardo al mappale n. 1067 la situazione di fatto non corrisponde alla situazione catastale, tanto in quanto oggetto di procedura espropriativa ITALFERR SPA (Gruppo Ferrovie dello Stato) per i lavori di potenziamento della linea ferroviaria dell'alta velocità nell'ambito del progetto "PFTE - LINEA SALERNO - REGGIO CALABRIA - NUOVA LINEA AV SALERNO - REGGIO CALABRIA - LOTTO 1 BATTIPAGLIA - PRAIA - LOTTO 1A BATTIPAGLIA. ROMA-GNANO". Ivi si è anche precisato pende riscontro alla trasmissione p.e.c. del 5-2-2026 (allegato G.1) con cui lo scrivente esperto ha formulato la richiesta: *"dovendo di tanto notificare nella relazione peritale ed espungere tale porzione dalla stima del compendio staggitto, di poter ricevere ogni atto utile alla concreta determinazione della superficie effettivamente appresa, ovvero lo stralcio dei rilievi che saranno utilizzati per la presentazione del frazionamento catastale con la espressa indicazione della superficie che sarà assegnata al mappale derivato."*

QUESITO N. 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 TU di cui al DPR 6-6-01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. (8) e di cui all'art. 40 della L. 28-2-85 n. 47 (9), e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della citata L. 47-85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47-85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

- a) Accesso agli atti: in data 15-9-2025 lo scrivente esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti del Comune di Eboli, ivi acquisita con prot. n. 37465 del 16 stessi; a seguito di espresso sollecito recandosi presso il competente ufficio, in data 24-9-2025 l'esperto ha trasmesso l'integrazione acquisita al prot. n. 38864 del 24-9-2025 ed, ancora e sempre a seguito di sollecito, l'ulteriore integrazione acquisita al prot. n. 40300 del 3-10-2025; quindi, in data 13-11-2025 l'ultimo sollecito formale acquisito al protocollo con n. 46621 in pari data.

In tale frangente temporale, un primo accesso agli atti è stato consentito in data 21-10-2025, mentre l'ultimo, anche previ solleciti informali, solo in data 20-1-2026 con ricevimento della documentazione selezionata a mezzo comunicazione dell'ufficio SUED in data 26-1-2026.

⁸ Art. 46 T.U.E.: "1. Gli atti tra vivi...oggetto trasferimento...di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli...ove da essi non risultino...gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria...5. Le nullità...non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari...L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste...dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis. Le disposizioni...si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività..."

⁹ Art. 40 L. 47/1985: "2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, ...relativi ad edifici o loro parti, sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria... Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo...5. Le nullità di cui al secondo comma...non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali...6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità...e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge..."

Istanze e solleciti sono riportati in allegato H.1.

Esautorata la disamina dell'intera documentazione sottoposta nei predetti accessi agli atti, l'esperto ha isolato le seguenti pratiche di interesse con riguardo ai cespiti oggetto d'incarico:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 47/36059/86 DEL 7-7-1998** (allegato H.2) su istanza prot. n. 36059 del 13-12-1985 presentata da [REDACTED] e. dante causa dei venditori agli odierni debitori eseguiti, cfr. § 5) ed inerente **"opere abusive di Fabbricato per civile abitazione... realizzate in Loc. Fiestole... foglio n. 25 mapp. N. 27..."**;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 118 DEL 9-9-2009** (allegato H.3) su istanza prot. n. 45704 del 9-12-2008 presentata dagli odierni debitori eseguiti ed inerente **"ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Fiestola n.8, sull'area identificata al catasto al foglio n.25 particella n. 27 e 665..."**.

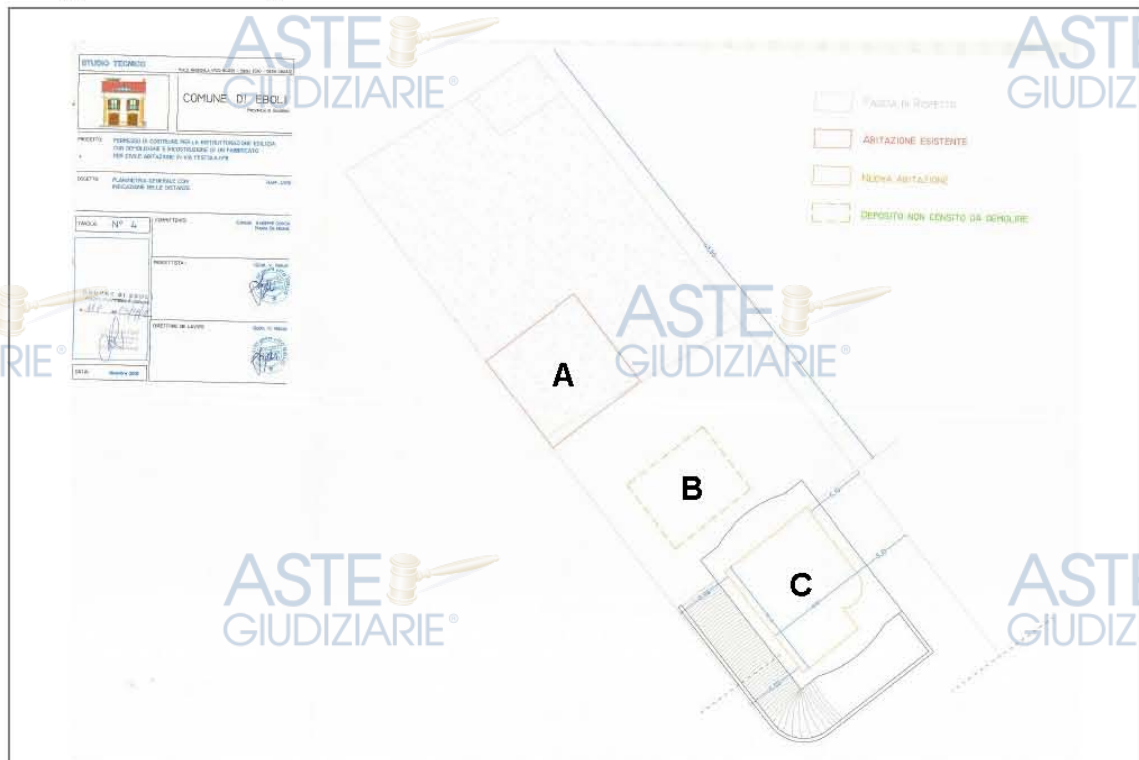
Null'altro è stato rinvenuto, pertanto, a norma del co.1-bis art. 9-bis del T.U.E. ⁽¹⁰⁾, è a tale documentazione che bisogna riferirsi per definire lo **"stato legittimo"** del compendio edilizio.

In particolare, avendo il PdC n. 118/2009 carattere ricognitivo ed assorbente della precedente concessione in sanatoria, per economia espositiva è possibile passare a disamina il carteggio allegato a tale titolo edilizio.

- b) **Analisi della documentazione tecnico-autorizzativa:** dall'esame della pratica edilizia inerente al PdC n. 118/2009, risultano, in particolare gli elaborati tecnici, ossia le Tavole contrassegnate con progressivi nn. da 1 a 9, cui si aggiunge la tavola 2-bis, tavole tutte vidimate con riferimento al titolo edilizio rilasciato; in realtà risulta anche la tavola n. 1-bis ma non munita del necessario timbro di vidimazione.

Dalla lettura della relazione tecnica (Tav. n.1), l'intervento edilizio prospettato consisteva nella **"demolizione dell'esistente e alla realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo"**.

La preesistenza da demolire veniva individuata nell'abitazione insistente sul mappale n. 665 e legittimata dal condono edilizio del 1998, corrispondente al fabbricato "A" tutt'oggi esistente sui luoghi; ma, nella tav. 9 si aggiungeva anche la demolizione di **"Deposito non censito"** corrispondente alla baracca di lamiera tutt'oggi esistente sui luoghi:



La nuova abitazione evidentemente coincide con lo stabile "C" rinvenuto sui luoghi, incompleto ed allo stato **"grezzo avanzato"** (cfr. § 2).

Dall'esame delle tavole nn. 6 e 7 si comprende meglio trattavasi della costruzione di un nuovo edificio articolantesi su 4 livelli, di cui un interrato adibito a deposito (e in relazione tecnica giustificato dalla necessità

¹⁰ 1-bis. **"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali..."** (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

di "realizzare una platea di fondazione posta ad una profondità di 2,50 mt dal piano di campagna"), un piano superiore destinato ad autorimessa, il piano primo ad abitazione vera e propria, e, infine il sottotetto:



Agli atti della pratica edilizia si rinviene la "Relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie" data 16-7-2009 ed espressamente richiamato nel titolo edilizio abilitativo.

In tale relazione, che concludeva con "parere favorevole senza alcuna prescrizione", se non l'acquisizione della titolo autorizzativo del manufatto esistente e la prova dell'avvenuta esecuzione delle indagini geognostiche, inquadrava l'intervento edilizio nella normativa di cui all'art. 35 co. 2-bis delle vigenti NTA, nonché il rispetto dell'art. 54 del Regolamento edilizio inerente alla dotazione di parcheggi.

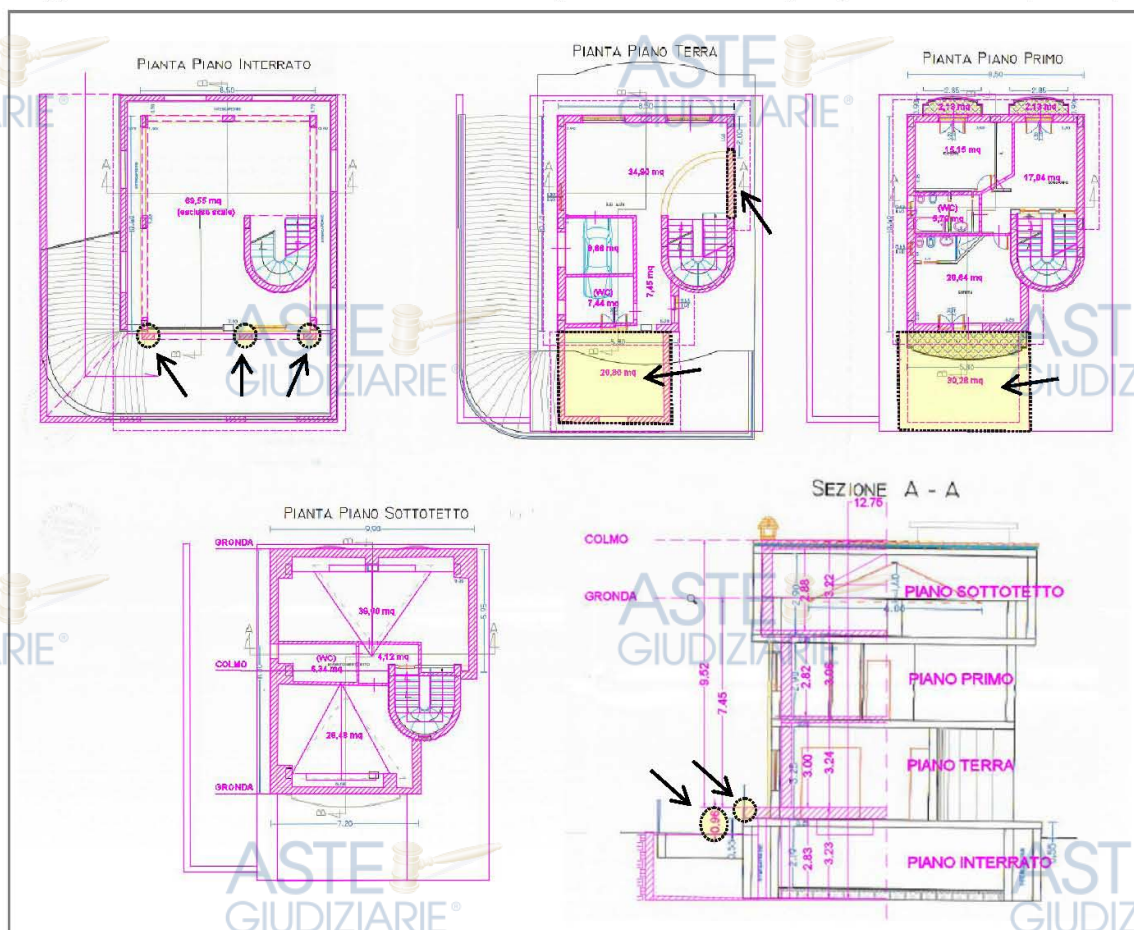
L'intervento veniva ritenuto a tanto conforme, nonché all'indice di distanza dai confini ed al rispetto del vincolo stradale in virtù della traslazione dell'intero novo stabile a valle del limite di tale vincolo.

Più precisamente, veniva accertato e ritenuto accoglibile, a norma dell'art. 35/2-bis delle N.T.A., il trasferimento al primo piano dell'abitazione allo stato assentita dal pregresso condono del 1998, tanto avendo verificato la nuova cubatura di 260,13 mc inferiore alla già esistente di 269,13 mc; quindi la destinazione a garage del piano terra in quanto rispettosa anche della misura ex art. 54 del R.E. di 1 mq/10 mc di costruzione, e la realizzazione del piano sottotetto essendo l'altezza media-urbanistica di progetto pari a 2,18 mt e quindi inferiore al limite massimo di 2,20 mt.

Agli atti della pratica risulta, altresì, la comunicazione di inizio lavori del 20-11-2009 con cui si indicava la data del 23-11-2009 per l'inizio delle opere preparatorie; nonché il deposito sismico del 3-12-2009 e, quindi, in data 30-11-2009, l'integrazione alla comunicazione di inizio lavori del 20-11-2009 con la precisazione dell'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile e relativi estremi.

Poiché i lavori non sono terminati nel prescritto termine di 3 anni dall'inizio lavori (nov. 2012), **occorre ritenersi che allo stato il titolo edilizio sia scaduto.**

- c) **Verifica della regolarità edilizio-urbanistica (sanzioni):** all'uopo, per semplicità espositiva, si riporta la sovrapposizione tra le tavole assentite e le risultanze grafiche dei rilievi eseguiti (stato di fatto, allegato A.1):



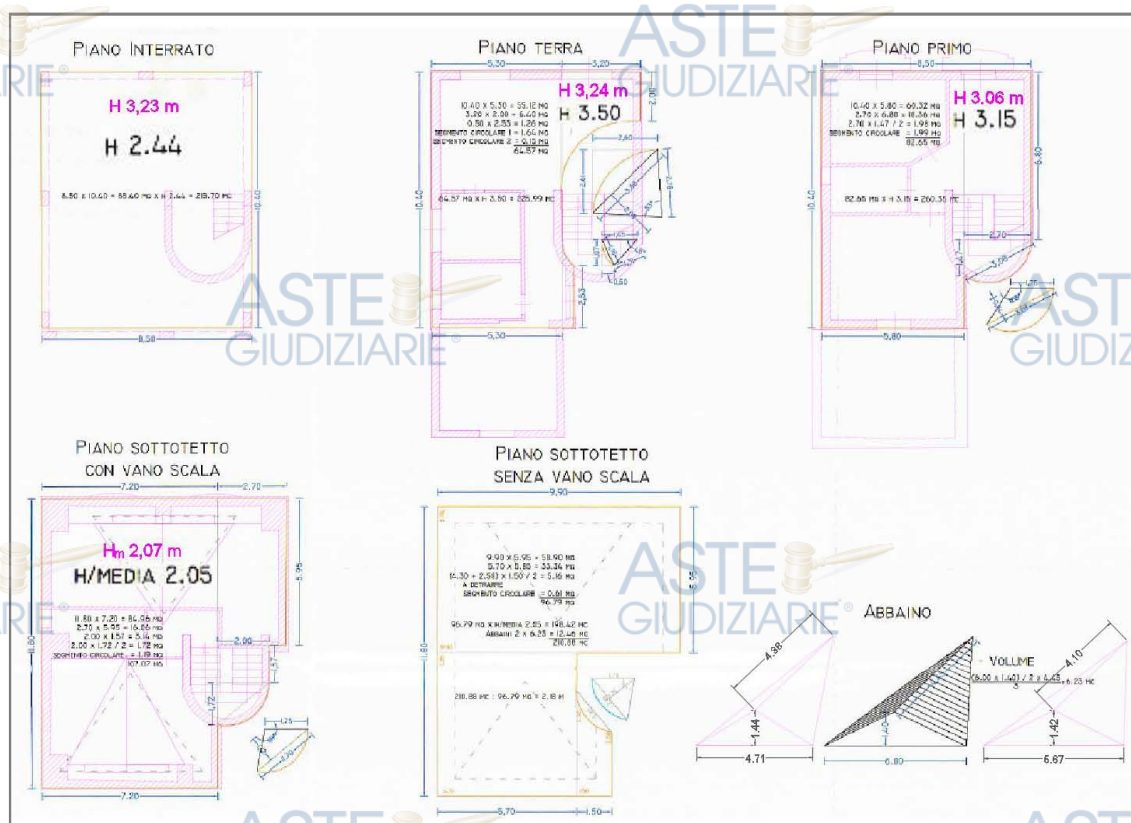
Con tratto magenta sono riportati i grafici dello stato di fatto ricostruito dallo scrivente esperto (cfr. all. H.4).

Come si vede a colpo d'occhio, nei limiti dell'accuratezza dei rilievi estratti e della attendibilità del rispetto delle proporzioni delle copie fornite dal U.T.C. dei grafici assentiti, vi è una **sostanziale sovrapposibilità delle sagome**, segnatamente con riguardo agli elementi strutturali, ed anche, per molteplici versi, con riguardo alle altezze, tutto salvo quanto appresso a dirsi.

Palessamente difformi, intanto, si presentano **gli elementi contraddistinti con bordo punteggiato e fondo giallo**, nonché l'esecuzione di tramezzature ai piani terra e sottotetto, e la differente distribuzione degli spazi interni al piano primo.

Inoltre, come rilevato in sede di accesso ai beni (cfr. § 2), risulta la **diffusa presenza a tutti i piani**, tranne solo a quello interrato, di **impiantistica tale da lasciar prefigurare la difforme destinazione d'uso abitativa al di là di quella realmente assentita al solo piano primo**; ciò anche con compromissione del requisito essenziale della destinazione a dotazione parcheggi al piano terra.

Una valutazione maggiormente quantitativa delle difformità planuvolumetriche effettive si deduce da quest'altra sovrapposizione, questa volta direttamente sulla Tav. 8 "SCHEMA PLANO-VOLUMETRICO" (cfr. all. H.4):



Come si vede chiaramente, vi è una corrispondenza perfetta delle sagome di tutti i piani (anche del piano interrato se si traslascia la fila di pilastri più esterna, sul punto si tornerà nel seguito), eccezion fatta per il piano terra ove risulta un corpo aggiunto e per il piano primo dove la parete curva è stata sostituita da tomagno diritto per diritto che include il vano scale nel volume dell'edificio.

Le altezze misurate risultano tutte inferiori a quelle assentite, eccezion fatta per l'altezza media del sottotetto ma in misura nell'ordine di appena l'1%, e per l'altezza del piano interrato, ove, però, occorre approfondimento specifico: secondo Tav. 6, l'altezza del piano interrato misurata dall'estradosso del solaio interpiano superiore è di $0,25 + 2,19 = 2,44$ mt, ossia l'altezza appunto considerata nel calcolo volumetrico; da ciò consegue, rispetto all'altezza reale misurata (3,23 mt), uno scarto di 79 cm, cui, però, va sottratto il presumibile spessore del completamento della pavimentazione, che in progetto prevede drenaggio a mezzo igliù.

Tale spessore in eccesso di 79 cm verrebbe compensato con l'applicazione di igliù di altezza 70 cm, sicché, aggiunti caldani e pavimentazione per altri 10 cm complessivi, si pervenirebbe all'altezza reale di $3,23 - 0,70 - 0,10 = 2,43$ mt conforme al progetto assentito.

Resta, tuttavia, la disforme quota dell'estradosso di tale solaio dalla quota di campagna, da progetto di 55 cm, mentre sui luoghi se ne misurano 96 cm (= 40 cm di solaio + 56 cm delle aperture laterali a filo terreno).

Nel complesso, quindi, sotto il profilo geometrico, si registrano le seguenti disallineamenti dal progetto assentito:

- **piano interrato:** realizzazione di n.ro 3 pilastri non previsti in progetto assentito;
- **piano terra:** diversa realizzazione del tomagno lato scala (diritto anziché curvo come da progetto), nonché per la realizzazione del corpo aggiunto in prosecuzione sul retro del fabbricato;
- **piano primo:** il lastrico di copertura del corpo aggiunto al piano terra determina un terrazzo a livello di forma ed estensione differenti dal balcone previsto nel progetto assentito;
- **altezze:** maggiore quota e spessore del solaio interpiano tra livello interrato e piano terra, con la conseguenza di una quota dell'estradosso di tale solaio, rispetto al piano di campagna, maggiore di quello previsto nel progetto assentito.

Orbene, dall'esposto confronto incrociato tra grafici dello *stato legittimo* derivante dal P.d.C. n. 118/2009, ed attuale stato di fatto documentato dai reperti metrici e fotografici estratti sui luoghi, allo stato di questa analisi possono dedursi **difformità** rientranti nelle seguenti tipologie:

1. **interventi strutturali in difformità dall'autorizzazione sismica;**
2. **incrementi planovolumetrici;**
3. **variazione dei prospetti;**
4. **difforme destinazione d'uso (abitativa) ai piani terra e sottotetto;**
5. **violazione del parametro di destinazione ad uso autorimessa.**

Con riguardo alle previsioni in materia sanzionatoria stabilite al Titolo IV, Capo II del T.U.E. D.p.r. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (ultima ex L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024, c.d. "Salva-Casa") il quadro generale delle difformità innanzi esposte si ritiene vada collocato nell'alveo della casistica tipizzata dall'art. 34 T.U.E. rubricato "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", nel qual caso è stabilito "1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono **rimossi o demoliti** a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso*", ovvero "2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Tutto quanto SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A.

- d) Sanabilità: il vigente T.U.E. così come da ultimo modificato dalla L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024, c.d. "Salva-Casa", prevede le possibilità di sanatoria a norma dell'art. 36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità", ovvero dell'art. 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali".

In realtà, dall'analisi degli interventi abusivi esposti al p.to c), si ritiene che nella maggior parte dei casi ricorra l'ipotesi opposta al co.2 de l'art. 34, ossia che "la demolizione" "può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità", e parte residuale possa essere agevolmente sanata sotto il profilo sismico ed urbanistico ex art. 36-bis.

Tanto in quanto, a parere dello scrivete:

1. interventi strutturali in difformità dall'autorizzazione sismica: trattasi, al piano interrato, di pilastri in più rispetto a quelli assentiti ed il solaio di spessore maggiorato rispetto a quello previsto, quanto poi al solaio tra p.t. e piano primo è appena maggiorato di ampiezza rispetto al previsto balcone, pertanto, nel complesso, occorrerà semplicemente procedere alla denuncia sismica c.d. "in sanatoria";
2. incrementi planovolumetrici: possono essere rimossi al piano terra 1) ripristinando l'andamento curvilineo del tornante come da progetto assentito e 2) demolendo le tornantature del corpo aggiuntivo così lasciando un portico, che, dall'esame delle N.T.A. Parte IV "Definizioni", risulta non contribuire alla "superficie lorda di pavimento"; 3) riguardo, poi, all'esubero di 96-55= 41 cm della quota di intradosso del solaio di copertura del locale interrato, atteso che le predette N.T.A. escludono anche i piani interrati dal computo della "superficie lorda di pavimento", e che è definito "piano interrato: il piano di un edificio l'intradosso del cui soffitto si trova in ogni suo punto perimetrale a quota uguale o inferiore a metro 0,90 sopra la quota del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione", pertanto già allo stato detto esubero di 41 cm può essere annullato con idonea sistemazione del terreno circostante (previa conseguente riduzione o chiusura delle aperture laterali del piano interrato, peraltro non previste nel progetto assentito), ma, in ogni caso, già allo stato l'intera quota di intradosso del piano interrato è posizionata a 56 cm dalla quota terreno, e, quindi, è nettamente inferiore alla massima misura di 90 cm prevista dalle N.T.A.
3. variazione dei prospetti: è agevolmente possibile ripristinare il secondo accesso al piano terra, mentre, riguardo alla maggiore dimensione del terrazzo a livello al piano primo rispetto al balcone ivi previsto, causata dal permanere del lastrico di copertura del corpo aggiuntivo al piano terra (per quanto detto al p.to 2 ridotto a portico), in questo occorrerà la sanatoria ordinaria come appresso a dirsi;
4. difforme destinazione d'uso (abitativa) ai piani terra e sottotetto: è agevolmente possibile semplicemente rimuovendo gli impianti non previsti dalla Tav. 4 del progetto assentito.
5. violazione del parametro di destinazione ad uso autorimessa: atteso l'intervento 4, è possibile rimediare semplicemente con la demolizione dei tramezzi eseguiti abusivamente al piano terra e la realizzazione (in sede di completamento) della rampa di salita dell'autovettura alla quota del piano.

All'uopo di quanto innanzi prospettato, occorrerà presentare una S.C.I.A. c.d. "mista" che, cioè, preveda contemporaneamente la rimozione di alcune opere e la regolarizzazione di altre.

Quindi, in seno all'unica pratica edilizia, da un lato si prospetterà le opere di demolizione/riduzione in pristino innanzi esposte, dall'altra la sanatoria della maggiore estensione del terrazzo a livello al piano primo rispetto al balcone ivi previsto, tanto in quanto rientrante nel caso di "interventi realizzati in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37", per cui, a norma dell'art. 36-bis co.1 T.U.E., è possibile "...presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione".

Poiché, in realtà, l'intervento di realizzazione di balcone non può mai confliggere con lo strumento urbanistico e quello attuale risulta, sotto questo profilo, invariato dall'epoca dell'abuso (inizio lavori del 2009), pertanto, risultando pacificamente rispettato il requisito della doppia conformità (salva la presentazione della idonea pratica al Genio Civile), a norma del co. 5 dell'art. 36-bis occorrerà il versamento a titolo di oblazione, dell'importo "b) ... in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello

stesso, sia al momento della presentazione della domanda"; ossia, data l'evidente irrilevanza dell'intervento oggetto di sanatoria, si presume occorra il versamento di euro 516,00.

All'esito di tali attività tecnico-amministrative (ovvero contestualmente se consentito dai pertinenti uffici comunali), sarà possibile, finalmente, avendo ripristinato lo stato legittimo, presentare la pratica **S.C.I.A. di completamento** per portare a compimento l'originario progetto assentito con il P.d.c. n. 118/2009.

Naturalmente tutto questo iter comporterà spese tecniche, segnatamente per gli adempimenti al Genio Civile, nonché i costi di demolizione/riduzione in pristino, l'oblazione ex art. 36-bis, e, quindi, in sede di completamento, la demolizione dell'abitazione (edificio "A") e della baracca (manufatto "B"), ed, infine, i costi di completamento e di collaudo finale.

Nel complesso per l'intera operazione è possibile preventivare una **spesa nell'ordine dei 45.000 euro**.

Infatti, considerando, secondo i correnti prezzi di mercato, un costo unitario di circa 135 euro/mc iva inclusa per demolire e smaltire la porzione di compagno al piano terra (circa 4,5 mc) ed i compagni che delimitano il corpo aggiuntivo (circa 12 mc), nonché di circa 180 euro/mc per demolire e smaltire i tramezzi (circa 16 mc) al piano stesso, si perviene al costo presumibile di circa euro 5.110 iva inclusa; per occludere le terminazioni degli impianti non previsti ai piani terra e sottotetto, un costo di circa 370 euro iva inclusa a piano, ossia complessivi 740 euro iva inclusa; per ricostruire al piano terra la porzione di compagno come da progetto assentito, circa 310 euro/mc per 4 mc, ossia complessivi 1.240 euro iva inclusa.

Quindi le demolizioni per riduzione in pristino degli interventi abusivi riscontrati ammonterebbero, nel complesso ed in cifra tonda, a circa 7.200 euro iva inclusa.

Riguardo, invece, alle demolizioni da eseguirsi in sede di completamento, dei manufatti "A" (abitazione) e "B" (baracca), considerando un costo unitario di demolizione della struttura in c.a. (vuoto per pieno 335 mc) di circa 75 euro/mc, ed un costo (al netto del recupero del ferro) di circa 20 euro/mc per la demolizione della baracca (73 mc vuoto per pieno), si perviene all'importo complessivo (inclusi smaltimenti ed iva) di circa 26.600.

Nel complesso, cioè, si stimano (in cifra tonda e per eccesso) circa 35.000 euro di spesa per riduzioni in pristino e demolizioni in sede di completamento, cui vanno aggiunte le spese tecniche per le necessarie pratiche edilizie (circa 7.000 euro oneri di legge inclusi), i diritti (circa 1.300) e gli aggiornamenti catastali (circa 1.000 euro).

Si perviene, così, alla preannunziata stima budgetaria complessiva nell'ordine dei 45.000 euro.

Riguardo, invece, dell'**ipotesi alternativa della riduzione in pristino ante inizio lavori**, e, cioè, considerare l'ipotesi di rinunciare al recupero del nuovo manufatto e mantenere il precedente "A", in tal caso, considerato che il nuovo stabile misura una cubatura di circa 1.000 mc, all'innanzi detto costo unitario di circa 75 euro/mc vuoto per pieno, si perviene al costo complessivo per le sole demolizioni e smaltimenti di circa 75.000 euro iva inclusa, cui vanno aggiunti: circa 3.800 per spese tecniche inclusive di oneri di legge, circa 300 euro di diritti e circa 700 euro per aggiornamenti catastali.

Pertanto, **nell'ipotesi alternativa della riduzione in pristino ante inizio lavori** (e, quindi, mantenere l'abitazione edificio "A"), occorre preventivare una spesa complessiva di **circa 80.000 euro iva inclusa**.

Si precisa che le innanzi prospettate ipotesi hanno carattere probabilistico, cioè **SALVO DIVERSO PARE-RE DELLA P.A.**, così come anche **la valutazione dei costi**: hanno **carattere budgetario al prevalente fine della stima del compendio staggito** (cfr. § 13).

- e) **Agibilità**: dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti dell'archivio edilizio comunale (cfr. p.to a) non è emerso "certificato di abitabilità" o equipollente. Per i profili di illiceità rilevati al prec. p.to c) e rimediabili come esposto al p.to d), solo al termine dei lavori di completamento ricorreranno i presupposti per incardinarne il procedimento di cui all'art. 24 del T.U.E.
- f) **Destinazione urbanistica**: dalla consultazione delle predette schede allegate al C.D.U. datato 18-2-2026 (cfr. allegato H.5), risulta che, secondo il vigente PRG, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30-4-2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19-5-2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13-10-2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27-10-2008, il compendio staggito ricade in zona omogenea "**F: attrezzature di interesse territoriale**", sottozona "**Fc: altre attrezzature di trasformazione**", con vincolo di "**fasce di rispetto stradale (art. 47)**" limitatamente a parte del mappale n. 665, tutti i mappali, sotto il profilo della "**Stabilità e Vulnerabilità**" ricadono in "**SISTEMA DELLE CONOIDI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (TA) settore prossimale delle conoidi**", inoltre tutti, nell'ambito PSAI Autorità DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE, ricadono nelle perimetrazioni **RISCHIO FRANA** e **PERICOLOSITÀ FRANA** con valutazioni massime, rispettivamente: "**Rutr5 da approfondire**" e "**Putr5 da approfondire**".
- g) **Notizie di cui all'art. 46 del T.U. (11) e art. 40 della L. 47-85 e ss. (12)**: con riferimento a quanto accertato al

¹¹ Art. 46 T.U.E.: "1. Gli atti tra vivi...oggetto trasferimento...di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli...ove da essi non risultino... gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria...5-bis. Le disposizioni...si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività..."

p. to c) e per quanto poi esposto al p.to d), – **SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A.** – parrebbero risultare i presupposti per il ricorso alle previsioni di riduzione in pristino per la maggior parte delle opere abusive e, per parte residuale, sanabilità ordinaria ex art. 36-bis T.U.E.; ovvero, l'ipotesi alternativa della riduzione in pristino ante inizio lavori al fine del mantenimento della sola abitazione esistente (edificio "A").

NON ricorrono i presupposti per la sanabilità straordinaria ex art. 40 co. 6 L. 47/85 e ss., poiché le ragioni del credito per cui si agisce (2018) risultano successive alle pertinenti leggi speciali.

QUESITO N. 14

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ⁽¹³⁾, 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 fornendo, 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 correzioni di stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzie 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".

a) criterio di stima: il "**Prezzo Base di Vendita**" del compendio pignorato (nel seguito brevemente PBV) è calcolato dal ESPERTO sulla base del "valore di mercato", così come definito dall'*International Valuation Standards* e dall'*European Valuation Standards*, ossia "il Più Probabile Prezzo di Mercato" (nel seguito brevemente PPM) al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

In tal senso, il compendio pignorato, per ragioni di opportunità commerciale, viene innanzitutto suddiviso, se possibile, in porzioni singolarmente ed autonomamente collocabili sul mercato immobiliare, denominate "**LOTTI**", dunque, determinato il PPM di ciascun di essi, il PBV viene stabilito in ragione della quota del titolo immobiliare staggita [qs]% e detratto il valore di eventuali diritti di terzi gravanti sulla proprietà [VDT], ossia secondo la seguente formula:

$$PBV_{\text{COMPENDIO}} = \Sigma [PPM_{\text{LOTTO}}] \times [qs]\% - [VDT] \quad (1)$$

Il metodo di stima adottato per la determinazione del PPM è il "**metodo sintetico comparativo**", così come definito dall'Agenzia del Territorio, ossia "...*procedimento di stima che consiste nella **determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui siano noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato***"; determinato, in tal modo, il "**Prezzo Normale di Vendita**" (nel seguito PNV), ossia il valore "ordinario" di mercato per ciascuna delle tipologie di bene autonoma-mente vendibile, ovvero porzione di esso di specifica destinazione d'uso, espresso in termini di [euro / mq], questo viene integrato, secondo il caso, delle variazioni di valore correlabili a "**comodi e scomodi**", ossia rettifiche di stima dovute al caratteristiche immobiliari "straordinarie" relative qualità astratte del bene, difficilmente valutabili separatamente, ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto ⁽¹⁴⁾; infine, si considerano le "**aggiunte e detrazioni**", ossia le rettifiche di stima dovute a caratteristiche di "straordinarietà" del bene, relazionabili ad elementi il cui impatto economico sia noto o di per sé valutabile a parte ⁽¹⁵⁾.

¹² Art. 40 L. 47/1985: "2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi...diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria...Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo...".

¹³ D.L. 27-6-2015, n. 83 (convertito in legge dalla L. 132/2015), art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile): "...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite".

¹⁴ p. es. sono comodi una posizione particolarmente favorevole, un bel panorama, la salubrità della zona, una distribuzione razionale degli spazi in un appartamento, ecc. sono esempi di scomodi i caratteri opposti ai precedenti.

¹⁵ p. es. danno luogo ad un'aggiunta i maggiori redditi transitori a qualunque causa dovuti (esenzione temporanea dalle imposte, canoni contrattuali superiori all'ordinario), le maggiori consistenze riproducibili (fabbricati eccedenti le ordinarie dotazioni nei fondi rustici, migliori rifiniture nei fabbricati civili), le pertinenze legate al bene per legge o per volontà contrattuale (parcheggi a raso, mobili e arredi), ecc.; danno invece luogo a detrazioni i minori redditi transitori, i debiti ipotecari, i diritti a

Siffatto procedimento è sintetizzabile con la seguente formula:

$$[PPM]_{\text{LOTTO}} = [PNV] \times [Sc] \times [cd] + \Sigma [\text{aggiunte/detrazioni}] \quad (2)$$

dove:

- $[PPM]$ = Più Probabile Valore di Mercato [€]
- $[PNV]$ = Prezzo Normale di Vendita [€/mq]
- $[Sc]$ = superficie "commerciale" [mq]
- $[cd]$ = i coefficienti di differenziazione, correttivi del PNV, con valore maggiore di 1 per riprodurre *comodi*, con valore minore di 1 per *scomodi*, con valore pari a 1 ad esprime uguaglianza rispetto alla norma.
- $[\text{aggiunte/detrazioni}]$ = somme di denaro note o predeterminate, in valore positivo se da aggiungersi, ovvero in valore negativo se da detrarsi, per perfezionare la stima.

Si osserva che il prodotto $[PNV] \times [Sc] \times [cd]$ fornisce, per ciascuna porzione in stima (lotto), l'effettivo "**Valore di Mercato**" (VDM) prima delle rettifiche straordinarie per "**aggiunte/detrazioni**":

$$[VDM]_{\text{LOTTO}} = [PNV] \times [Sc] \times [cd] \quad (3)$$

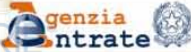
- b) **Individuazione dei lotti di vendita**: alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche accertate (v. in particolare par. 2.0), **lo scrivente Esperto ritiene di considerare il compendio pignorato distinto in un unico lotto di vendita corrispondente al compendio fin qui trattato** (cfr. § 2 e § 13):

• **LOTTO UNICO**: in Eboli (Sa) alla via Giustino Fortunato 35, **piena proprietà di abitazione al piano terra di circa 83 mq lordi** con antistanti **baracca in ferro e lamiera di circa 28 mq** ed **edificio in corso di costruzione** su n.ro 2 livelli in elevazione oltre un locale interrato ed un sottotetto, con **superficie lorda di complessivi 390 mq**, il tutto entrostante in **area scoperta di circa 1.455 mq**, di cui **691 adibiti ad uliveto**; in N.C.E.U. fg. 25 mapp. nn. 665, 1068 e 1076, quest'ultimo ridotto a circa 691 mq a seguito di **esproprio ITALFERR** ed in attesa di aggiornamento catastale. Vi sono: **servitù di acquedotto e difformità edilizio-urbanistiche rimediabili con lavori di riduzione in pristino e/o sanatoria**.

Nei punti seguenti si procede alla determinazione delle grandezze indicate nella formula (3) per il calcolo del VDM del lotto quale sommatoria del VDM di ciascuna porzione tipologica in esso riscontrata, e quindi, alla determinazione del PPM di cui alla formula (2), ed, infine, del PBA di cui alla formula (1).

Prima di procedere alle operazioni di calcolo per le determinazioni di cui alle formule innanzi, necessita la seguente precisazione, dettata dallo specifico ambito in cui la stima è effettuata: **il compendio pignorato sarà valutato con riferimento allo stato edilizio e di utilizzo in cui esso si trova, mentre i profili di illegittimità edilizia riscontrati al quesito n. 13, saranno considerati nell'ambito delle detrazioni di stima, in funzione del presumibile impatto sull'appetibilità commerciale derivante.**

- c) **calcolo del VDM**: con riferimento alla descrizione del compendio riportato al prec. p.to b), per la determinazione dei $[PNV]$, attinge **alle quotazioni immobiliari di O.M.I.**, da cui, con riferimento al "**ANNO 2025 - SEMESTRE 1**" in "**Fascia/zona: periferica.**", codice "**D1**", risultano le seguenti (v. allegati I.1):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI

Fascia/zona: Periferica/V.FONTANELLE-C.DA%20COSTA%20S.GIOVANNI-VIA%20S.VITO%20MARTIRE/SP30-V.D.L.STURZO,V.DELL'ATLETICA-V.CUPE%20SUPERIORI-BLE%20EPITAFFIO,SS19,SS91

Codice zona: B

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	970	1400	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	Normale	590	820	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	730	960	L	2,8	4,1	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



2000 m



150 m

favore di terzi (usufrutti, rendite perpetue e vitalizi), le minori consistenze sanabili (costi di sanatoria, demolizione edifici abusivi, stato di conservazione inferiore all'ordinario), ecc.

Occorre premettere che al § 13, in esito agli accertamenti di conformità allo stato legittimo determinato dal confronto tra lo stato attuale e quello stabilito dai titoli edilizi abilitativi rinvenuti, essendosi rilevato difformità ed anche superato il termine di perenzione dell'ultimo titolo rilasciato, pertanto si sono prospettate le due possibili soluzioni:

HP. 1: riduzione in pristino e sanatoria dell'edificio "C" per conformarlo a tale titolo edilizio scaduto, e per, così, poter legittimamente riprendere i lavori e procedere alle opere di completamento anche necessariamente inclusive della demolizione degli altri manufatti "A" e "B" esistenti;

HP. 2: ovvero, l'ipotesi alternativa della demolizione del nuovo manufatto "C" per poter mantenere la preesistente abitazione "A".

Poiché le due distinte ipotesi comportano altrettante alternative ipotesi di costo sensibilmente incidenti sulla stima del compendio staggito, nel seguito verranno a mano a mano entrambe contestualmente trattate, sia per fornire all'ipotetico acquirente i possibili scenari di impiego, sia per pervenire un unico valore di stima che si ritiene debba coincidere con la media dei valori nei due distinti casi trattati.

Per quanto detto, riguardo ai valori di mercato OMI innanzi riportati, si considerano nella HP.1 il valore delle "Abitazioni civili", in quanto tale sarà la presumibile qualità della nuova abitazione e completamento lavori, ovvero, nell'HP.2, il valore delle "Abitazioni di tipo economico" in quanto più confacente alle caratteristiche dell'esistente abitazione terranea "A".

E, quindi, assumendo, come da prassi prima dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione, i valori massimi nei due distinti casi, riguardo alla formula (3) si stabilisce nelle due distinte ipotesi:

HP.1	HP.2
[PNV]_{HP1} = 1.400 euro/mq (lordo)	[PNV]_{HP1} = 1.300 euro/mq (lordo)

d) coefficienti di differenziazione [cd]: per la più specifica calibrazione del PNV sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del caso rispetto alla fascia OMI, si individuano i seguenti più distintivi:

- **[cd]₁** = taglio piccolo > 1, medio =1, grande <1;
- **[cd]₂** = ubicazione verso fascia più alta > 1, centrale nella fascia =1, verso fascia più bassa <1;
- **[cd]₃** = vista/contexto ottimo > 1, tipico =1, scarso <1;
- **[cd]₄** = standard interni ottimali > 1, normali =1, carenti <1;
- **[cd]₅** = stato d'uso ottimo > 1, normale =1, carente <1;
- **[cd]₆** = condizioni specifiche favorevoli > 1, assenti =1, sfavorevoli <1;

Ciò detto, con specifico riguardo alle due distinte ipotesi in esame, si assume:

HP.1	HP.2
- [cd]₁ = 0,9 (taglio grande) - [cd]₂ = 1,1 (prossimità ad autostrada e servizi) - [cd]₃ = 0,8 (compromesso da passaggio F.S.) - [cd]₄ = 1 (normale) - [cd]₅ = 1,3 (edificio nuovo) - [cd]₆ = 0,6 (stato grezzo "avanzato") Pertanto si ha il seguente valore globale (II): [cd]_{HP.1} = 0,9 x 1,1 x 0,8 x 1 x 1,3 x 0,6 = 0,62	- [cd]₁ = 1 (normale) - [cd]₂ = 1,1 (prossimità ad autostrada e servizi) - [cd]₃ = 0,8 (compromesso da passaggio F.S.) - [cd]₄ = 1 (normale) - [cd]₅ = 1 (normale) - [cd]₆ = 1 (normale) Pertanto si ha il seguente valore globale (II): [cd]_{HP.2} = 1 x 1,1 x 0,8 x 1 x 1 x 1 = 0,79

e) superficie commerciale [Sc]: all'uopo si attinge ai criteri per il calcolo delle "superfici commerciali" di cui al alle istruzioni in "allegato 5" del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio (nel seguito M.OMI) ed intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", facendo, in particolare, riferimento al par. 1.2 "INTERO EDIFICIO" (v. allegato I.2), ove si classificano le seguenti superfici tipologiche:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superfici lorde);
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) - verande/portici/tettoie.

Si procede al calcolo delle superficie commerciale a norma del suddetto par. 1.2 dell'M.OMI, ossia secondo cui la formula seguente:

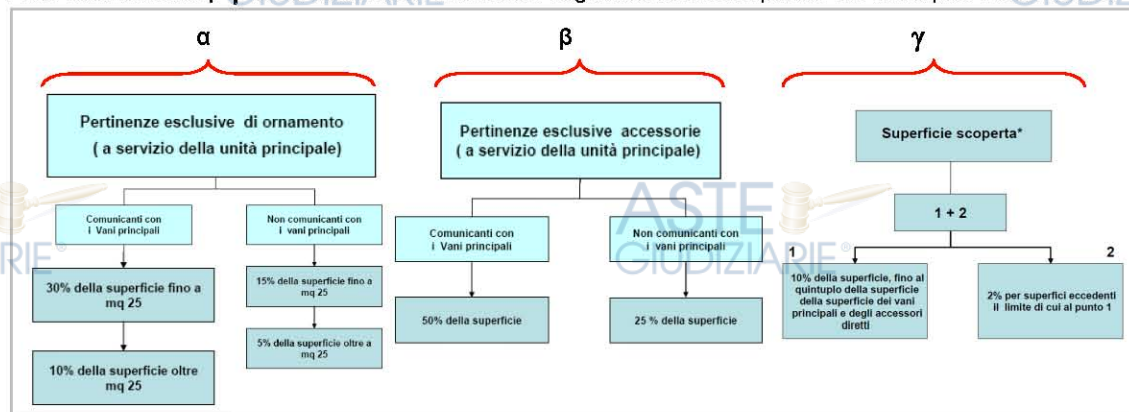
$$[Sc] = [S_{VPAD}] + \sum \alpha \times [S_{ORN}] + \sum \beta \times [S_{SERV}] + \gamma \times [S_{SCOP}], \quad (4)$$

dove,

- $[S_{VPAD}]$ = superficie lorda "**vani principali ed accessori diretti**",
- $[S_{ORN}]$ = sup. lorda "**pertinenze esclusive di ornamento**" (terrazze, balconi, patii, aree scoperte, etc.),
- $[S_{SERV}]$ = sup. lorda "**pertinenze di servizio**" (cantine, soppalchi e sottotetti non abitabili, box, etc.),
- $[S_{SCOP}]$ = sup. aree esterne pertinenziali (parchi, giardini e simili)
- α, β, γ = coefficienti ponderali specifici delle superfici pertinenziali.

Con la precisazione: "*Il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la proiezione orizzontale*".

Detti coefficienti α, β, γ sono determinati secondo il seguente schema riportati nel detto par. 3 del M.O.MI:



Le determinazioni vengono eseguite con riferimento allo stato legittimo e legittimabile (cfr. § 13):

HP.1	HP.2
- $[S_{VPAD}] = 72 \text{ mqL (p.1)}$ - $[S_{ORN}] = 34,54 \text{ mq (balconi e terrazzo/portico)}$ - $[S_{SERV}] = 124 \text{ mqL (p.int.)} + 65 \text{ mqL (p.t)}$ - $[S_{SCOP}] = 504-27 \text{ (n.665)} + 600-230 \text{ (n. 1068)} + 1120-429 \text{ (n.1067-ITALFERR)} = 1.538 \text{ mq}$ Pertanto, secondo formula (4): $[Sc]_{HP.1} = 72 + 8,45 + 94,5 + 153,8 = 375 \text{ mq}$	- $[S_{VPAD}] = 83 \text{ mqL (p.t)}$ - $[S_{ORN}] = 0$ - $[S_{SERV}] = 0$ - $[S_{SCOP}] = 504-83-27 \text{ (n.665)} + 600 \text{ (n. 1068)} + 1120-429 \text{ (n.1067-ITALFERR)} = 1.685 \text{ mq}$ Pertanto, secondo formula (4): $[Sc]_{HP.2} = 83 + 0 + 0 + 168,5 = 251 \text{ mq}$

Dunque, con riferimento alla formula (3) si perviene al seguente valore di mercato:

HP.1	HP.2
$[VDM]_{HP.1} = 1.400 \text{ €/mq} \times 0,62 \times 375 \text{ mq} =$ 325.500 euro	$[VDM]_{HP.2} = 1.300 \text{ €/mq} \times 0,79 \times 251 \text{ mq} =$ 257.770 euro

CONCLUDENDO, sulla scorta di quanto esposto e nella duplice ipotesi formulata:

HP. 1: riduzione in pristino e sanatoria dell'edificio "C" per conformarlo a tale titolo edilizio scaduto, e per, così, poter legittimamente riprendere i lavori e procedere alle opere di completamento anche necessariamente inclusive della demolizione degli altri manufatti "A" e "B" esistenti;

HP. 2: ovvero, l'ipotesi alternativa della demolizione del nuovo manufatto "C" per poter mantenere la preesistente abitazione "A".

si ottengono i rispettivi **valori di mercato** (cifra tonda):

VALORI DI MERCATO	
HP.1	HP.2
$[VDM]_{HP.1} = 325.000 \text{ euro}$	$[VDM]_{HP.2} = 258.000 \text{ euro}$

Questi valori esprimono, nell'ambito di ciascuna ipotesi, il presumibile apprezzamento economico che, in condizioni di mercato ordinarie ed in base alle sole caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ipotetico acquirente esprimerebbe, libero da condizionamenti, ed al netto dei presumibili costi necessari a rendere i cespiti conformi alle caratteristiche di ordinarietà assunte a riferimento.

Pertanto, al fine di tener conto di tutti gli elementi straordinari che caratterizzano il compendio nelle due ipotesi considerate, occorrono le seguenti aggiunte/detrazioni di stima.

- f) aggiunte/detrazioni: con riferimento ai precedenti quesiti e con specifico riguardo agli adeguamenti di stima richiesti nel quesito in esame, si ritiene di non dover apportare "aggiunte", mentre si ravvisa la necessità di adottare le seguenti **"detrazioni"** ⁽¹⁶⁾:

HP.1	HP.2
1. <u>per stato d'uso e manutenzione</u>: nessuna in quanto il fabbricato "C" risulterebbe a nuovo; 2. <u>per lo stato di possesso</u>: nessuna alla luce di quanto esposto ai quesiti nn. 7-8, in quanto il compendio è nella esclusiva disponibilità dei debitori eseguiti; 3. <u>per irregolarità urbanistiche ed amministrative</u>: sulla scorta di quanto esposto al quesito n.13, per rendere il compendio conforme o comunque compatibile con lo <u>stato legittimo</u> determinato dal P.d.c. n. 118/2009, occorre sostenere costi di remissione in pristino e sanatorie nell'ordine dei 45.000 euro; pertanto, anche in via cautelativa, si ritiene stabilire una detrazione di stima dell'ordine del 15% del valore di mercato; 4. <u>per assenza di garanzie per vizi occulti</u>: anche allo scopo di assorbire ulteriori fattori aleatori in ordine quanto prospettato al p.to 3, si ritiene adottare l'ulteriore detrazione del 10%; 5. <u>per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura</u>: relativamente alla riscontrata servitù di acquedotto, si ritiene applicarvi lieve ulteriore detrazione di stima del 5%; 6. <u>per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi</u>: già ricompresi nelle opere di completamento (cfr. [cd]₆), pertanto non si ritiene adottare un'ulteriore detrazione di stima. 7. <u>riduzione per quota indivisa</u>: non risulta, pertanto non si ritiene adottare un'ulteriore detrazione di stima. Totale detrazione: 15%+10%+5% = 30%	1. <u>per stato d'uso e manutenzione</u>: nessuna stante il buono stato riscontrato; 2. <u>per lo stato di possesso</u>: nessuna alla luce di quanto esposto ai quesiti nn. 7-8, in quanto il compendio è nella esclusiva disponibilità dei debitori eseguiti; 3. <u>per irregolarità urbanistiche ed amministrative</u>: sulla scorta di quanto esposto al quesito n.13, per rendere il compendio conforme con lo <u>stato legittimo</u> determinato dalla C.E.S. n. 47/36059/86/1998, occorre sostenere costi di remissione in pristino ante lavori eseguiti nell'ambito del P.d.c. n. 118/2009, e, quindi, sostenere costi di demolizione nell'ordine degli 80.000 euro; pertanto, si ritiene stabilire una detrazione di stima nell'ordine del 30% del valore di mercato; 4. <u>per assenza di garanzie per vizi occulti</u>: per quanto non è stato possibile rilevare, si ritiene adottare l'ulteriore detrazione del 2%; 5. <u>per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura</u>: relativamente alla riscontrata servitù di acquedotto, si ritiene applicarvi lieve ulteriore detrazione di stima del 5%; 6. <u>per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi</u>: già ricompresi nelle opere di cui al p.to 3, pertanto non si ritiene adottare un'ulteriore detrazione di stima. 7. <u>riduzione per quota indivisa</u>: non risulta, pertanto non si ritiene adottare un'ulteriore detrazione di stima. Totale detrazione: 30%+2%+5% = 37%

A tal punto, con riferimento alle formule (2) e (3) è possibile finalmente procedere al **calcolo del PPM** (Più Probabile Prezzo di Mercato), applicando ai [VDM] e le detrazioni innanzi calcolate:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
HP.1	HP.2
$[PPM]_{HP.1} = 325.500 \text{ euro} \times (1-30\%) =$ $\approx$ <u>230.000 euro</u>	$[PPM]_{HP.2} = 258.000 \text{ euro} \times (1-37\%) =$ $\approx$ <u>160.000 euro</u>

Poiché ambo le ipotesi allo stato paiono praticabili, ma la prima sarebbe comunque soggetta al parere della P.A. e, in ogni caso, all'alea di eventuali variazioni dello strumento urbanistico (es. approvazione P.U.C.), in via prudenziale si ritiene assumere il valore prossimo a quello mediano:

$$[PPM] = (230.000 + 160.000) / 2 \approx \textbf{200.000 euro}$$

¹⁶ N.B.: detrazioni sono considerate strettamente ai fini della presente stima, ossia per la valutazione del compendio staggito ai fini della determinazione della base d'asta (PBV), ossia con l'unico obiettivo di far confluire nella determinazione del giusto prezzo da proporre a base dell'asta, una misura in moneta di tutti gli oneri effettivi e potenziali, cui potrebbe essere assoggettato l'ipotetico acquirente. In altri termini, la determinazione di tali detrazioni non risponde ad una logica strettamente contabile, ma è da intendersi quale indicazione di evenienze passive individuabili, al momento della presente relazione, semplicemente in termini di potenziali e probabili, ma di cui non risulta certezza piena in termini di entità, modalità e tempi. Evenienze passive, si ripete, potenziali e probabili, che pure influenzeranno il valore attribuito dall'asta, rispetto all'ipotetico caso alternativo, in cui queste non sussistessero affatto, neanche sul piano ipotetico.

g) determinazione del PBA: in definitiva, ai fini della determinazione del **PREZZO DA PORRE A BASE DELL'ASTA IMMOBILIARE [PBA]**, sulla scorta di quanto fin qui esposto e motivato, si propone:

LOTTI		VALORE MERCATO [VDM]	PIU' PROB. PREZZO MERCATO [PPM]	PREZZO BASE VENDITE [PBA]
U	LOTTO UNICO: "in Eboli (Sa) alla via Giustino Fortunato 35, <u>piena proprietà di abitazione al piano terra di circa 83 mq lordi con antistanti baracca in ferro e lamiera di circa 28 mq</u> ed <u>edificio in corso di costruzione</u> su n.ro 2 livelli in elevazione oltre un locale interrato ed un sotto-tetto, con <u>superficie lorda di complessivi 390 mq</u> , il tutto entrostante in <u>area scoperta di circa 1.455 mq</u> , di cui <u>691 adibiti ad uliveto</u> ; in N.C.E.U. fg. 25 mapp. nn. 665, 1068 e 1076, quest'ultimo ridotto a circa 691 mq a seguito di <u>esproprio ITALFERR</u> ed in attesa di aggiornamento catastale. Vi sono: <u>servizi di acquedotto</u> e <u>difficoltà edilizio-urbanistiche rimediabili con lavori di riduzione in pristino e/o sanatoria</u> .	HP.1 325.000 EURO	200.000 EURO	200.000 EURO
		HP.2 258.000 EURO		

QUESITO N. 15

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

Per quanto esposto e illustrato al par. 2.0, si ipotizza una spesa orientativa **nell'ordine dei 5.000 euro**.

QUESITO N. 16

"Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (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: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limiti: 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

Assolto, si vedano allegati L.1, A.1.

QUESITO N. 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".

Assolto, si veda allegato L.1, L.2.

3.0 RISERVE E SEGNALAZIONI

- a) Al § 4/c) dove si è rilevato che **riguardo al mappale n. 1067 la situazione di fatto non corrisponde alla situazione catastale**, tanto in quanto oggetto di **procedura espropriativa ITALFERR SPA** (Gruppo Ferrovie dello Stato) per i lavori di potenziamento della linea ferroviaria dell'alta velocità nell'ambito del progetto "PFTE - LINEA SALERNO - REGGIO CALABRIA - NUOVA LINEA AV SALERNO - REGGIO CALABRIA - LOTTO 1 BATTIPAGLIA - PRAIA - LOTTO 1A BATTIPAGLIA. ROMA-GNANO". Ivi si è anche precisato pende riscontro alla trasmissione p.e.c. del 5-2-2026 (allegato X.1) con cui lo scrivente esperto ha formulato la richiesta: **"dovendo di tanto notificare nella relazione peritale ed espungere tale porzione dalla stima del compendio staggiato, di poter ricevere ogni atto utile alla concreta determinazione della superficie effettivamente appresa"**, ovvero lo stralcio dei rilievi che saranno utilizzati per la presentazione del frazionamento catastale con la espressa indicazione della superficie che sarà assegnata al mappale derivato". Ci si riserva aggiornamento al momento dell'eventuale riscontro.

Tanto lo scrivente esperto per quanto di competenza, e null'altro segue.

Con ossequi.

L'ESPERTO.

ALLEGATO L.1

SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO	DESCRIZIONE	COMUNE E DATI CATASTALI					VALORE DI MERCATO (VDM) PREZZO BASE ASTA (PBA)	CONFINI	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	COMPRO PRIETÀ	STATO OCCUPAZIONE	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	AGIBILITÀ
		fol	part.	sub	cat	cons (sup)								
U	LOTTO UNICO: "in Eboli (Sa) alla via Giustino Fortunato 35, <u>piena proprietà di abitazione al piano terra di circa 83 mq lordi con antistanti baracca in ferro e laniera di circa 28 mq ed edificio in corso di costruzione su n.ro 2 livelli in elevazione oltre un locale interrato ed un sottotetto, con superficie lorda di complessivi 390 mq, il tutto entrostante in area scoperta di circa 1.455 mq, di cui 691 adibiti ad uliveto; in N.C.E.U. fg. 25 mapp. nn. 665, 1068 e 1076, quest'ultimo ridotto a circa 691 mq a seguito di esproprio ITALFERR ed in attesa di aggiornamento catastale. Vi sono: <u>servitù di acquedotto e difformità edilizio-urbanistiche rimediabili con lavori di riduzione in pristino e/o sanatoria.</u>"</u>	EBOLI (SA) – N.C.E.U.T.					HP.1 325.000 EURO HP.2 258.000 EURO PBA = 200.000 EURO intera proprietà	v. pag. 24.	Piena proprietà Compravendite: 1) rogito Amato del 30-7-1998, tr. 3-8-98 r.p. n. 19034; 2) rogito Parisi del 19-10-1999, tr. 3-11- 99 r.p. n. 24524;	NESSUNA	nessuno	Trascr. contro: 1 (*) Domande Giud.: 0 Ip. Volontaria: 2 (*) Ip. Giudiziali: 1 Ip. Legai: 0 NB: v. dettagli quesiti n. 10 e 11. (*) 1 relativa al pignoramento di cui trattasi.	RISULTANO IRREGOLARITÀ EDILIZIE RIMEDIABILI CON REMISSIONE IN PRISTINO E/O PARZIALE SANATORIA	NON RINVENUTA
		25	665 1067 1068	- - -	A/4 E.U. SEMIN ARB	84 mq 600 mq 1.120 mq								
Indice	V. PAR. 2.0 V. QUESITO N.14	V. QUESITO N. 4					V. QUESITO N. 14	V. QUESITO N.4	V. QUESITO N. 5	V. QUESITO N. 5	V. QUESITO N. 7 V. PARAGRAFO 3.0	V. QUESITO N. 10 V. QUESITO N. 11	V. QUESITO N. 13	V. QUESITO N. 13

