TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E.I. n. 197/2025

Creditore procedente: PRISMA SPV S.R.L. (c.f.: 05028250263)
rappresentata e difesa dall'avv. Giacomo Pignata.

Debitore: [redacted]

Custode giudiziario: DOTT. LUCA SORRENTINO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.ma G.E. dott.ssa Enza FARACCHIO,

all'udienza del 26 marzo 2026, la S.V.I. nominava il sottoscritto Orsini Gaetano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° 2567, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe.

Con il medesimo procedimento, la S.V.I. fissava per il giorno 22 settembre 2026 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il sottoscritto provvedesse al deposito della relazione di stima entro il termine di trenta giorni antecedenti la predetta udienza.

Quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti

dal 4 in poi;

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

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI

COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

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

indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

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

18. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
19. collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 16 aprile 2026, il sottoscritto esperto stimatore, unitamente al custode giudiziario dott. Luca Sorrentino, si è recato in Giffoni Valle Piana al fine di individuare ed accedere all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Tuttavia, a causa dell'assenza del debitore, [redacted], non è stato possibile effettuare l'accesso al cespite, come risulta dal verbale di accesso negativo redatto in pari data (*Allegato 1.1).*

Il giorno successivo, 17 aprile 2026, dopo aver rintracciato informalmente il debitore, il sottoscritto, sempre congiuntamente al custode giudiziario dott. Luca Sorrentino, si è nuovamente recato presso l'immobile pignorato per procedere agli accertamenti e ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico. Erano altresì presenti il [redacted]., incaricato dal custode giudiziario di procedere, ove necessario, all'apertura forzata della porta d'ingresso.

Tale eventualità si rendeva necessaria in quanto il debitore aveva dichiarato di non essere più in possesso delle chiavi dell'abitazione, avendole in precedenza consegnate al custode giudiziario nominato nella precedente procedura esecutiva, senza che le stesse gli fossero successivamente restituite.
Nel corso dell'accesso, il debitore segnalava inoltre al sottoscritto e al custode giudiziario la presenza, al piano seminterrato, di una porta corrispondente ad una cantinola che egli riteneva pertinenziale all'unità immobiliare pignorata.
In considerazione dell'assenza di elementi certi circa l'effettiva appartenenza del locale al cespite oggetto della procedura, si è ritenuto opportuno non procedere alla forzatura della relativa porta.
Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile, accertandone il generale stato di abbandono e la prolungata assenza di manutenzione (*All. 1.2 – Verbale di accesso del 17.04.2026).*
Il sottoscritto ha provveduto a richiedere, a mezzo pec, al Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana e all'ACER – Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, Dipartimento di Salerno (già I.AC.P. - Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno), la documentazione urbanistico-edilizia relativa sia all'immobile oggetto di pignoramento sia al fabbricato di edilizia residenziale pubblica all'interno del quale lo stesso è ubicato (*All. 8 - Documentazione Urbanistica*).
Inoltre, il sottoscritto ha provveduto, mediante accesso telematico ai SERVIZI CATASTALI E SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI SALERNO, ad acquisire la seguente documentazione:

- visure catastali (*Allegato 3 - Documentazione catastale*);
- ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (*Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie*);
- gli atti di provenienza del bene pignorato (*Allegato 2 - Atti di provenienza*).

Acquisita la documentazione ritenuta necessaria e completati i rilievi tecnici indispensabili ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e ha svolto ulteriori indagini presso operatori immobiliari attivi nel territorio di riferimento, al fine di reperire adeguati elementi comparativi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

2. Risposte ai quesiti

La documentazione relativa all'immobile pignorato è completa e, pertanto, il sottoscritto ha proceduto a rispondere ai quesiti successivi al quarto.

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

L'immobile della procedura esecutiva in epigrafe è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana, alla Via Vignadonica n. 2, con angolo su Via Leonardo De Cataldis (*All. 7 - foto nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6*), ed è posto al piano seminterrato di un fabbricato di edilizia economica e popolare realizzato nei primi anni

Cinquanta del secolo scorso dalla "GESTIONE INA-CASA", ente autonomo istituito nel 1949 presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) per l'attuazione del cosiddetto "*Piano INA-Casa o Piano Fanfani*", volto alla realizzazione di abitazioni economiche e popolari destinate ai lavoratori nel periodo della ricostruzione postbellica.

Il fabbricato ricade in un'area delimitata (*All. 5 - Inquadramento territoriale*):

- a nord-ovest da Via Vignadonica, dalla quale si accede al civico n. 2;
- a sud-ovest da Via Leonardo De Cataldis;
- a sud-est da Via Parma;

L'edificio si sviluppa su quattro livelli, costituiti da piano seminterrato e tre piani fuori terra, ed è composto complessivamente da undici unità abitative e undici cantinole pertinenziali. In particolare, al piano seminterrato sono ubicati due alloggi e nove cantinole, mentre ai piani primo, secondo e terzo vi sono tre appartamenti per ciascun livello.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana, l'unità immobiliare oggetto di procedura è identificata al F. 47 - part. 738 - sub 10 (*All. 3 - Visure catastali*).

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta struttura in muratura portante di laterizio pieno con solai latero-cementizi e copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio è privo di impianto ascensore ma dotato di impianto citofonico.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento notificato in data 23.09.2025 (*in atti*), nel quale il bene viene individuato come: "*Appartamento posto al piano sottostrada e riportato al NCEU del detto comune al foglio 47 p.lla 738 sub 10 cat. A/4*

vani 4 piano S1. Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto".

Descrizione sostanzialmente analoga a quella riportata nell'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Califano del 17.07.2007 (*Allegato 2.3*), mediante il quale il [redacted]:

"*Appartamento composto da due vani ed accessori, posto al piano sottostrada, distinto con il numero interno 1 (uno), con annesso locale ripostiglio distinto con il numero 1 (uno), ubicato pure al piano primo sottostrada. L'appartamento confina con pianerottolo e gabbia scale, appartamento int. 2 e zona di rispetto condominiale, salvi altri. Il ripostiglio confina con corridoio di accesso, muri perimetrali, proprietà* [redacted] *e proprietà* [redacted] *salvi altri. Il tutto è riportato nel N.C.E.U. al fg. 47 – p.lla 738 sub 10 – via De Cataldis int. 1 – piano S1 – cat. A/4 di 1^ - vani 4,0 – R.C. Euro 185,92".*

Dall'esame della documentazione acquisita e dagli accertamenti eseguiti e zona di rispetto condominiale, salvi altri. in sede di sopralluogo, il sottoscritto non ha rilevato la presenza di criticità né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico-edilizio".

Dall'esame della documentazione acquisita e dagli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo, il sottoscritto non ha rilevato criticità sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico-edilizio.

In particolare, l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 2 febbraio 1954. L'unica modesta difformità rilevata consiste nella

rimozione di una paretina divisoria, della lunghezza di circa m 1,50, originariamente posta in prossimità della porta d'ingresso con funzione di schermatura visiva del soggiorno.

Pertanto, ad eccezione di tale minima modifica distributiva, priva di incidenza sulla consistenza e sulla funzionalità dell'immobile, l'unità immobiliare presenta sostanziale corrispondenza con la rappresentazione grafica catastale originaria e non evidenzia difformità urbanistico-edilizie rilevanti.

Quindi, all'esito degli accertamenti effettuati, il sottoscritto ha rilevato che:

- l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai dati catastali vigenti (Abitazione di tipo popolare - cat. "A/4", Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie totale esclusa aree scoperte di mq 64);
- la configurazione è coerente con quanto riportato sia nell'atto di provenienza sia nell'atto di pignoramento.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la scala condominiale che si diparte dal piccolo androne d'ingresso; la porta dell'appartamento è la prima sulla destra per chi discende al piano seminterrato (*All. 7 – foto nn. 10 e 11*).

Allo stato attuale l'immobile versa in condizioni di grave degrado e risulta non abitato. Le condizioni manutentive e conservative sono tali da renderlo inabitabile, inutilizzabile ed incapace di produrre reddito (*All. 7 – Documentazione fotografica*).

L'abitazione, rifinita con materiali e caratteristiche costruttive di tipo economico e dotata di impianti non conformi agli attuali standard normativi, è composta da ingresso-soggiorno, camera da letto, cucina, disimpegno e

bagno, con superficie utile interna netta pari a mq 44,67 ed è così distribuita (*All. 9.1 - PIANTA - Rilievo stato dei luoghi*):

Ambienti			*sup. utile*	*fotografie*
S	ingresso – soggiorno ……..	mq	20,15	foto nn. 12 e 13
L	camera da letto ……	mq	13,27	foto nn. 14 e 15
d	Disimpegno…….	mq	1,82	foto nn. 17 e 18
wc	bagno..…….	mq	3,35	foto n. 16
K	cucina……...	mq	6,08	foto nn. 19 e 20
	Superficie utile totale	*mq*	*44,67*	

L'altezza interna dell'immobile è pari a mt 3,10.

La superficie lorda dell'unità abitativa è pari a mq 60,02. Alla stessa risulta annessa una cantina pertinenziale che, non essendo stato possibile accedervi ed eseguirne il rilievo diretto, è stata stimata, sulla base della documentazione disponibile e delle caratteristiche tipologiche del fabbricato, in una consistenza di circa mq 3,00.

Essendo ubicata al piano seminterrato, l'immobile presenta la cucina, il bagno e una parete della camera da letto quasi interamente contro-terra, con conseguenti fenomeni di umidità e problematiche tipiche degli ambienti interrati (*All. 7 – foto nn. 7, 8 e 9*).

Dalla restituzione grafica del rilievo planimetrico (*All. 9.1 - PIANTA - Rilievo stato dei luoghi*), risultano i seguenti confini:

- a nord-ovest con il marciapiede comunale prospiciente Via Vignadonica (*All. 7 – foto n. 7*);
- a sud-ovest con l'intercapedine appartenente alla corte condominiale prospiciente Via De Cataldis (*All. 7 – foto n. 8 e 9*);

- a sud-est, in limitata porzione, con corte comune condominiale;
- a sud-est, per la restante parte, con unità immobiliare int. 2, censita al foglio 47, particella 738, sub 11 (*All. 7 – foto nn. 10 e 11*).

All'esito degli accertamenti, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'immobile oggetto di procedura;
- non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile pignorato.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, che l'immobile era già stato assoggettato in passato a procedura esecutiva promossa per il medesimo rapporto obbligatorio derivante dal mutuo contratto con BANCA DI ROMA S.P.A., come riferito dal debitore [redacted] nel corso del sopralluogo del 17.04.2026.

Evidentemente, come riferito anche dal [redacted], la vendita all'asta non ha avuto esito positivo.

Tale circostanza è confermata dal "Verbale di pignoramento immobili" del 20.12.2010, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 02.03.2011 ai nn. 8572 di registro generale e 6727 di registro particolare (*Allegato 4.8*), eseguito a favore di UNICREDIT S.P.A., banca che aveva incorporato BANCA DI ROMA S.P.A. con effetto dal 01.11.2010.

Successivamente, il credito originariamente vantato da UniCredit S.p.A. è stato ceduto alla società PRISMA SPV S.R.L., società veicolo operante nel settore della cartolarizzazione dei crediti deteriorati, la quale è l'attuale creditore procedente nella presente procedura esecutiva..

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;

Il bene pignorato è pervenuto al debitore con atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Califano del 17.07.2007 (*Allegato 2.3*), mediante il quale il [redacted] acquistava l'immobile dalla sig.ra [redacted], trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.07.2007 ai nn. 39035 di registro generale e 23887 di registro particolare (*Allegato 4.4*).

Il corrispettivo della compravendita veniva determinato in € 70.000,00 (dicasi euro settantamila e zero centesimi), regolato e corrisposto con parte del ricavato del mutuo stipulato in pari data con la BANCA DI ROMA S.P.A..

Infatti, il suddetto istituto di credito, con atto di mutuo per notaio Paolo Califano, concedeva al [redacted] la somma di € 83.400,00 (dicasi euro ottantatremilaquattrocento e zero centesimi) da rimborsare mediante il pagamento di n. 360 rate mensili. Il mutuo risulta garantito da ipoteca volontaria iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.07.2007 ai nn. 39036 di registro generale e 10346 di registro particolare (*Allegato 4.7*).

In precedenza, l'immobile era pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Gibboni in data 27.10.1998 (*All. 2.1 – Atto di compravendita*), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.11.1998 ai nn. 33667 di registro generale e 27450 di registro particolare (*All. 4.4 – Nota di trascrizione*).

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;

Il debitore risulta essere l'unico proprietario del bene oggetto di pignoramento, che, per sua natura e caratteristiche strutturali, non è tecnicamente suscettibile di divisione.

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

Dalle verifiche svolte nel corso delle operazioni peritali è emerso che l'immobile pignorato risulta formalmente nella disponibilità del debitore esecutato, [redacted]. Tuttavia, in occasione dell'accesso del 17.04.2026, lo stesso ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi dell'unità immobiliare e di non avere, di fatto, la materiale disponibilità del

cespite (*All. 1.1 – Verbale di accesso*).

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'immobile è libero da persone e cose e versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, tali da comprometterne l'utilizzabilità.

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione acquisita non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, né sono emersi rapporti locativi registrati in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento. Parimenti, non risultano diritti reali di godimento in favore di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù o altri diritti limitativi della piena disponibilità del bene) costituiti anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

Non sono stati altresì rilevati gravami derivanti da censo, livello o uso civico, né risultano provvedimenti di affrancazione o elementi dai quali possa desumersi che il diritto spettante al debitore esecutato derivi da uno dei predetti titoli. Il cespite risulta, pertanto, detenuto dal [redacted] a titolo di piena proprietà.

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

Allo stato, l'immobile pignorato, a causa del suo stato di conservazione e manutenzione, non è abitabile e, pertanto non può essere ceduto in locazione.

9. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine*

dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

Il [redacted], nato il [redacted] a [redacted] e residente in Battipaglia alla [redacted] (*All. 5.1 – Certificato contestuale*), ha contratto primo matrimonio con [redacted] (*All. 5.2 - Estratto per Riassunto dall'Atto di Matrimonio*).

Successivamente, con provvedimento n. 4852/2007 del Tribunale Ordinario di Salerno, annotato nei registri dello Stato Civile in data 10.06.2008, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In seguito, con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune [redacted], è stato dichiarato lo scioglimento del predetto matrimonio.

Con riferimento all'atto di compravendita per notar Paolo Califano del 16.07.2007, titolo di provenienza dell'immobile pignorato (Allegato 2.3), il sottoscritto rileva che il [redacted], come espressamente

dichiarato nel medesimo atto, risultava già legalmente separato dalla [redacted] in virtù del ricorso per separazione consensuale depositato presso il Tribunale di Salerno in data 09.05.2007, sebbene il relativo provvedimento non fosse stato ancora annotato nei registri dello Stato Civile del Comune di Montoro Superiore (AV).

Al riguardo, il sottoscritto evidenzia che, ai sensi dell'art. 191 c.c., la separazione personale dei coniugi determina lo scioglimento della comunione legale dei beni; pertanto, alla data di acquisto dell'immobile, il regime patrimoniale di comunione legale risultava già cessato e l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dal debitore quale bene personale.

Successivamente, il [redacted] ha contratto nuovo matrimonio con la [redacted] in data [redacted] 2019 nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), scegliendo, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, per il regime di separazione dei beni, come risulta dalle annotazioni riportate a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 5.3).

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto accerta che, al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, il [redacted] non era soggetto al regime della comunione legale dei beni e che, pertanto, il cespite è entrato a far parte del suo patrimonio personale. Ne consegue che non ricorre l'ipotesi prevista dal quesito che impone l'immediata informativa al Giudice dell'Esecuzione in caso di acquisto avvenuto durante il regime di comunione legale.

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

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

Dall'esame dell'atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Califano in data 16.07.2007 (*Allegato 2.3*) risulta che l'immobile è stato trasferito "… nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, annessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di comunione e condominio sulle parti comuni del fabbricato, tali ritenute per legge e destinazione …".

Pertanto, l'unità immobiliare pignorata è gravata dai diritti e dagli obblighi connessi alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Nel corso delle operazioni peritali, il [redacted] ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento condominiale formalmente adottato né è stato in grado di fornire documentazione attestante l'ammontare delle spese condominiali ordinarie. Dal sopralluogo effettuato, il

sottoscritto ha potuto rilevare che gli oneri di gestione ordinaria dovrebbero limitarsi alla ripartizione delle spese relative alla pulizia del vano scala e della corte comune esterna, nonché ai consumi elettrici per l'illuminazione delle parti comuni. In assenza di documentazione contabile, non è stato possibile quantificare l'importo annuo delle predette spese.

All'esito del sopralluogo, le parti comuni dell'edificio, ed in particolare le facciate e il corpo scala, si presentano in buono stato manutentivo e non evidenziano la necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Non sono emersi elementi dai quali desumere l'esistenza di spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.

Parimenti, nonostante le richieste formulate all'ACER Campania – Dipartimento di Salerno, non è stato possibile acquisire informazioni o documentazione attestanti l'esistenza di spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni antecedenti la data della presente relazione, né risultano segnalate cause in corso, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti o emessi anteriormente al pignoramento, ovvero ulteriori obbligazioni propter rem gravanti sull'immobile.

Infine, dalla documentazione esaminata e dagli accertamenti espletati non sono, inoltre, emersi vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica o altri vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del bene che siano destinati a permanere in capo all'acquirente.

In conclusione, allo stato degli accertamenti svolti, l'unico onere destinato a permanere a carico dell'aggiudicatario è costituito dai diritti e dagli obblighi connessi alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, mentre non sono

emersi ulteriori vincoli, formalità o pesi suscettibili di limitare il godimento o la commerciabilità del bene.

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

Il sottoscritto consulente, a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha rilevato che sull'immobile oggetto della presente esecuzione gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 16.07.2007 per notaio Paolo Califano, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A. e contro il [redacted], costituita a garanzia di un mutuo di € 83.400,00 (euro ottantatremilaquattrocento e zero centesimi) concesso al medesimo (*All. 4.7 - Nota di iscrizione registrata ai nn. 39036/10346 del 20.07.2007*);
- trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 20.12.2010, a favore di UNICREDIT S.P.A. contro il [redacted], relativo al contratto di mutuo fondiario originariamente concesso da BANCA DI ROMA S.P.A. (*All. 4.8 - Nota di trascrizione registrata ai nn. 8572/6727 del 02.03.2011*);
- trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 23.09.2025, a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro il [redacted], relativo al contratto di mutuo fondiario originariamente concesso da BANCA DI

ROMA S.P.A. (*All. 4.9 - Nota di trascrizione registrata ai nn. 43364/34059 del 13.10.2025*).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601, essendo tali ipoteche iscritte a garanzia di finanziamenti a medio-lungo termine erogati da istituti di credito. È dovuta unicamente la tassa ipotecaria di € 35,00 per ciascuna ipoteca.

La cancellazione del pignoramento è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria pari ad € 35,00 e all'imposta di bollo pari ad € 59,00, all'imposta ipotecaria pari ad € 200,00 => € 35,00 + € 59,00 + € 200,00 = € 294,00.

La cancellazione del pignoramento è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria pari ad € 35,00 e all'imposta di bollo pari ad € 59,00, all'imposta ipotecaria pari ad € 200,00 => € 35,00 + € 59,00 + € 200,00 = € 294,00.

Quindi, riepilogando, il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato è pari ad € 329,00:

a) Cancellazione ipoteca volontaria a favore della BANCA DI ROMA S.P.A…… € 35,00
b) Cancellazione del pignoramento immobiliare richiesto dalla UNICREDIT S.P.A……..... € 294,00
c) Cancellazione del pignoramento immobiliare richiesto dalla PRISMA SPV S.R.L ...……..... € 294,00

Totale € 533,00

12. *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di*

conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Il sottoscritto consulente, presso i SERVIZI CATASTALI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente la seguente documentazione catastale che allega alla presente (*All. 3 – Visure catastali*):

- Visura storica per immobile F. 47 - part. 738 - sub 10 (*Allegato 3.1*);
- Visura attuale per immobile F. 47 - part. 738 - sub 10 (*Allegato 3.2*);
- Estratto di mappa F. 47 - part. 738 (*Allegato 3.3*);
- Elenco immobili F. 47 - part. 738 (*Allegato 3.4*);
- Scheda planimetrica F. 47 - part. 738 - sub 10 (*Allegato 3.5*).

Inoltre, il sottoscritto consulente, presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente le seguenti ispezioni ipotecarie che allega alla presente (*All. 4 – Ispezioni ipotecarie*):

- Elenco sintetico formalità per immobile (*Allegato 4.1*);
- Elenco sintetico formalità per dati anagrafici (*Allegato 4.2*);
- Nota di trascrizione - Registrata ai nn. 15429/12354 del 03.06.1997 – Atto di compravendita per notaio Capobianco (*Allegato 4.3*);
- Nota di trascrizione - Registrata ai nn. 33667/27450 del 03.11.1998 – Atto di compravendita per notaio Gibboni (*Allegato 4.4*);
- Nota di trascrizione - Registrata ai nn. 26688/18806 del 30.05.2005 – Atto di compravendita per notaio Fasano (*Allegato 4.5*);
- Nota di Trascrizione - Registrata ai nn. 39035/23887 del 20.07.2007 – Atto di compravendita per notaio Califano (*Allegato 4.6*);
- Nota di Iscrizione - Registrata ai nn. 39036/10346 del 20.07.2007 –

Mutuo BANCA DI ROMA S.P.A. (*Allegato 4.7*);

- Nota di Trascrizione - Registrata ai nn. 8572/6727 del 02.03.2011 – Pignoramento UNICREDIT S.P.A. (*Allegato 4.8*);
- Nota di Trascrizione - Registrata ai nn. 43364/34059 del 13.10.2025 – Pignoramento PRISMA SPV S.R.L. (*Allegato 4.9*).

Il sottoscritto consulente non ha rilevato discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

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

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato di edilizia economica e popolare nel quale è ubicato l'immobile pignorato fu realizzato nei primi anni Cinquanta del secolo scorso dalla "GESTIONE INA-CASA", ente autonomo istituito nel 1949 presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) per l'attuazione del cosiddetto "*Piano INA-Casa o Piano Fanfani*", volto alla realizzazione di abitazioni economiche e popolari destinate ai lavoratori nel periodo della ricostruzione postbellica.

Il sottoscritto ha accertato l'epoca di edificazione del fabbricato e l'identità della ditta originaria committente mediante l'esame della scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare, compilata in data 31.08.1953 e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 02.02.1954, dalla quale si evince che l'edificio risultava già esistente a tale data.

Il sottoscritto rappresenta che, a seguito della soppressione della ***Gestione INA-Casa***, disposta con la legge 14 febbraio 1963, n. 60, il patrimonio e le relative competenze furono trasferiti alla ***GESCAL*** (Gestione Case per i Lavoratori); successivamente, con il D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036, le funzioni furono attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari (***IACP***). In Campania, per effetto della legge regionale 18 gennaio 2016, n. 1 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 328/2019, gli IACP provinciali sono

stati soppressi e le relative funzioni sono state trasferite all'***ACER Campania***.

Attraverso le visure catastali, il sottoscritto ha rilevato che nel medesimo fabbricato di Via Vignadonica n. 2 risulta tuttora presente un'unità immobiliare, posta al piano primo – int. 4 e censita al foglio 47, part. 738, sub 2, ancora intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Salerno.

Al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato e dell'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ha inoltrato specifiche richieste all'ACER Campania – Dipartimento di Salerno ed al Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana ha comunicato che non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato presso gli archivi comunali. Non è, invece, pervenuto alcun riscontro da parte dell'ACER Campania.

Tuttavia, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la sua natura di intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dalla Gestione INA-Casa e la documentata esistenza dell'immobile sin dal 1953, il sottoscritto ritiene che il fabbricato sia stato edificato legittimamente nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia economica e popolare allora vigenti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale originaria depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 02.02.1954, il sottoscritto ha rilevato una sostanziale corrispondenza tra l'attuale configurazione dell'immobile e quella originaria.

L'unica modesta difformità riscontrata consiste nella rimozione di una paretina di lunghezza pari a circa m 1,50, ubicata in prossimità dell'ingresso e

destinata originariamente a schermare visivamente il soggiorno. Tale modifica, avente carattere esclusivamente distributivo interno, non ha comportato variazioni di superficie, volumetria o destinazione d'uso e non incide sulla consistenza e sulla funzionalità dell'unità immobiliare.

Pertanto, l'immobile presenta una sostanziale conformità allo stato originario e non evidenzia abusi edilizi rilevanti né opere suscettibili di incidere sulla validità degli atti di trasferimento ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985.

In considerazione della modestissima entità della difformità riscontrata, non si ravvisano opere abusive tali da richiedere l'attivazione di procedure di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001; conseguentemente, non si rendono necessari interventi di sanatoria né il sostenimento di oneri economici a tale titolo.

Quanto all'agibilità, dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità/agibilità. Ciò nondimeno, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di elementi che facciano presumere l'esistenza di irregolarità urbanistico-edilizie ostative, la mancata reperibilità del certificato non costituisce elemento tale da comprometterne la commerciabilità.

In conclusione, il sottoscritto ritiene che l'unità immobiliare pignorata sia sostanzialmente conforme allo stato originario, non presenti irregolarità urbanistico-edilizie rilevanti, non richieda interventi di sanatoria e non sia interessata da procedure di condono edilizio. Pertanto, non sussistono cause di nullità degli atti di trasferimento ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, né si rendono necessarie le avvertenze

previste dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dal comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985.

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

L'immobile oggetto di pignoramento, come rilevato nel corso delle operazioni peritali e documentato negli elaborati grafici e fotografici allegati (*All. 9.1 – Pianta dello stato dei luoghi e All. 7 – Documentazione fotografica*), è costituito da un alloggio di edilizia economica e popolare, posto al piano seminterrato di un fabbricato realizzato nei primi anni Cinquanta realizzato da GESTIONE INA-CASA, avente superficie utile netta pari a mq 44,67.

L'unità immobiliare presenta finiture di tipo economico, impianti tecnologici

non conformi agli attuali standard normativi e versa in condizioni di avanzato degrado. Al momento del sopralluogo risultava disabitata e, per le sue condizioni manutentive e conservative, non utilizzabile ai fini abitativi né idonea a produrre reddito.

La superficie lorda dell'abitazione è risultata pari a mq 60,02, alla quale deve aggiungersi quella della cantina pertinenziale, stimata in circa mq 3,00.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, il sottoscritto ha adottato i criteri comunemente utilizzati nella pratica estimativa, secondo i quali:

- le murature perimetrali esterne vengono computate al 100%, entro il limite massimo di spessore di cm 50;
- i locali accessori non comunicanti direttamente con l'abitazione principale e accessibili dalle parti comuni sono computati nella misura del 25% della loro superficie.

Ne consegue che la superficie complessiva dell'immobile pignorato è pari a mq 60,77 che, per semplicità di calcolo, viene arrotondata a mq 61,00.

Premesso che il prezzo di vendita degli immobili è sempre il risultato di una trattativa tra le parti in relazione alle condizioni economiche contingenti, il sottoscritto ha ritenuto di adottare il ***metodo sintetico-comparativo***, generalmente considerato il più idoneo per la valutazione di immobili a destinazione residenziale.

Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e tipologia costruttiva, oggetto di recenti trattative e compravendite avvenute in normali condizioni di mercato.

Il parametro assunto quale elemento di confronto è costituito dal metro quadrato di superficie commerciale.

Dalla consultazione della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (*Allegato 10*), il sottoscritto ha rilevato che, per "abitazioni di tipo economico" ubicate nella zona omogenea OMI "B2" (*All. 10.2 – Planimetria Zone OMI*), i valori di mercato, riferiti ad immobili in normale stato conservativo, sono compresi tra € 600,00/mq ed € 810,00/mq, riferita alla superficie lorda (*All. 10.1 - Ag. Entrate - Quotazioni OMI 2° semestre 2025*).

Le indagini svolte presso operatori immobiliari e professionisti operanti nel Comune di Giffoni Valle Piana hanno evidenziato valori sostanzialmente coerenti con quelli desumibili dalle quotazioni OMI (*Allegato 10.4*).

Nel determinare il valore unitario da attribuire all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare:

- della favorevole ubicazione, in prossimità del centro abitato;
- della collocazione al piano seminterrato, con conseguenti problematiche di salubrità e umidità difficilmente eliminabili in modo definitivo;
- del pessimo stato manutentivo e conservativo;
- della necessità di eseguire consistenti opere di manutenzione straordinaria, comprendenti il rifacimento integrale degli impianti tecnologici, la sostituzione degli infissi, il rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti di bagno e cucina, nonché gli interventi di risanamento delle murature interessate da umidità;
- dello stato di abbandono dell'immobile e della sua attuale inidoneità

all’uso abitativo.

Alla luce delle predette considerazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire al cespite un valore unitario pari a € 450,00/mq, inferiore ai valori minimi espressi dal mercato per immobili in normali condizioni manutentive.

Pertanto:

61,00 mq x 450,00 €/mq = € 27.450,00

che, arrotondando per difetto, conduce al seguente più probabile valore di mercato:

€ 27.000,00 (dicasi euro ventisettemila)

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore ordinario di mercato dell’immobile, riferito allo stato di fatto e di diritto esistente alla data della presente relazione e al netto di imposte, tasse e oneri fiscali connessi al trasferimento.

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

Nel corso del sopralluogo non sono stati rinvenuti, all’interno dell’immobile pignorato, beni mobili, suppellettili, attrezzature o materiali di risulta tali da richiedere interventi di rimozione, trasporto e smaltimento.

3. Allegati

1 *Verbali di sopralluogo*

1.1 Verbale di accesso negativo del 16.04.2026;

1.2 Verbale di accesso del 17.04.2026.

2 *Atti pubblici di provenienza del bene pignorato*

2.1 Atto per notaio Francesco Gibboni del 27.10.1988;

2.2 Atto per notaio Matteo Fasano del 27.05.2005;

2.3 Atto per notaio Paolo Califano del 16.07.2007.

3 *Visure catastali*

3.1 Visura storica per immobile F. 47 - part. 738 - sub 10;

3.2 Visura attuale per immobile F. 47 - part. 738 - sub 10;

3.3 Estratto di mappa catastale F. 47 - part. 738;

3.4 Elenco immobili F. 47 - part. 738;

3.5 Scheda planimetrica catastale – F. 47 - part. 738 - sub 10.

4 Ispezioni ipotecarie

4.1 Elenco sintetico formalità per immobile F. 47 – part. 738 – sub 10;

4.2 Elenco sintetico formalità per dati anagrafici – [redacted];

4.3 Nota di trascrizione Reg. nn. 15429-12354 del 03.06.1997 –
Atto di compravendita per notaio Capobianco;

4.4 Nota di trascrizione Reg. nn. 33667-27450 del 03.11.1998 –
Atto di compravendita per notaio Gibboni;

4.5 Nota di trascrizione Reg. nn. 26688-18806 del 30.05.2005 –
Atto di compravendita per notaio Fasano;

4.6 Nota di Trascrizione Reg. nn. 39035-23887 del 20.07.2007 –
Atto di compravendita per notaio Califano;

4.7 Nota di Iscrizione Reg. nn. 39036- 10346 del 20.07.2007
Mutuo Banca di Roma S.p.A.;

4.8 Nota di Trascrizione Reg. nn. 8572- 6727 del 02.03.2011
Pignoramento UNICREDIT S.p.A;

4.9 Nota di Trascrizione Reg. nn. 43364-34059 del 13.10.2025

Pignoramento PRISMA SPV s.r.l..

5 *Documentazione demografica*

5.1 Certificato contestuale –
rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Battipaglia;

5.2 Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio –
rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Montoro;

5.3 Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio
rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Giffoni V.P..

6 *Inquadramento territoriale*

6.1 Geoportale - Ortofoto - scala 1:5.000;

6.2 Geoportale - Ortofoto - scala 1:2.000;

6.3 Geoportale - Ortofoto - scala 1:1.000;

6.4 Geoportale - Strade - scala 1:5.000;

6.5 Geoportale - Strade - scala 1:2.000;

6.6 Geoportale - Catasto - scala 1:2.000;

6.7 Geoportale - Catasto - scala 1:1.000;

6.8 Geoportale - Catasto - scala 1:500

7 Documentazione fotografica

8 Documentazione urbanistica

8.1 Richiesta documentazione all'ACER Campania del 25.04.2026;

8.2 Allegato 1 - RELAZIONE TECNICA;

8.3 Allegato 2 - STATO DI FATTO – piante.

9 Elaborato grafico

9.1 Rilievo stato dei luoghi – planimetria scala 1:100

10 Quotazioni immobiliari

10.1 Ag. Entrate - Quotazioni OMI 2° semestre 2025;

10.2 Zonizzazione OMI – Comune di Giffoni Valle Piana;

10.3 Zonizzazione OMI Giffoni V.P. - Zona B2;

10.4 Immobiliare.it - Trilocale in Via Vignadonica n. 4.

4. Deposito della relazione

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto consulente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Salerno, 29 giugno 2026

l'esperto stimatore

ing. Gaetano Orsini