

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)**

*Giudice dell'Esecuzione*  
***Dott. Aniello Maria De Piano***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 10/2016 R.G.E.**

***ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.***  
***contro***

**PERIZIA DI STIMA**  
**INTEGRATA E CORRETTA**

L'Esperto

***Dott. Arch. Daniela Calvanese***

data: 19 Ottobre 2022

**DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE**

Via G. Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail: [archcalvanese@libero.it](mailto:archcalvanese@libero.it)

PEC: [daniela.calvanese@architettisalernopec.it](mailto:daniela.calvanese@architettisalernopec.it)

## INDICE

|                                                                                            |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <i>Premessa</i> .....                                                                      | pag. 2  |
| <i>Controlli preliminari</i> .....                                                         | pag. 2  |
| <i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> ..... | pag. 2  |
| <i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i> .....                             | pag. 3  |
| <i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i> .....                           | pag. 5  |
| <i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i> .....                               | pag. 14 |
| <i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....                          | pag. 15 |
| <i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i> .....                              | pag. 15 |
| <i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i> .....                                | pag. 18 |
| <i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i> .....                              | pag. 18 |
| <i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i> .....                                                 | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i> .....                                     | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i> .....                      | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 12: valutazione</i> .....                                                    | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i> .....                                  | pag. 21 |
| <i>QUESITO n. 14: certificazioni</i> .....                                                 | pag. 21 |
| <br>                                                                                       |         |
| <i>Conclusioni</i> .....                                                                   | pag. 23 |
| <i>Allegati</i> .....                                                                      |         |

## **Premessa**

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. Aniello Maria De Piano.

In data 30.11.2021 la sottoscritta, nominata esperto dalla S.V.I. con decreto del 25.9.2019, depositava perizia di stima nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 10/2016 R.G.E.** promossa da *ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.*, oggi *Atradius Crèdito y Caución S.A. de Seguros y Reaseguros*, contro -----.

**Con decreto del 24.5.2022 la S.V. disponeva che l'esperto estimatore provvedesse << alla correzione e integrazione dell'elaborato peritale alla luce della mutata situazione relativa alla titolarità dei beni, nonché sulla scorta della documentazione depositata dal creditore procedente >>.**

## **CONTROLLI PRELIMINARI**

### **Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile del 31.3.2016, a firma del Dott. Pietro Ferrara, Notaio in Sassano e, ad integrazione, la Certificazione Notarile del 11.7.2022, a firma del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione è completa.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

I beni pignorati con Atto del **11.2.2022, trascritto in data 25.2.2022 ai nn. 7975/6423** in estensione nei confronti di ----- e ----- ed estromissione dalla procedura esecutiva di ....., in rettifica della precedente trascrizione di verbale di pignoramento pubblicata il 22.2.2016 ai nn. 6786/5494, sono i seguenti:



1. **Appartamento** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.lla 204 sub 42**, cat. A/2, vani 9, via Francesco Crispi, piano 5, scala C, interno 9;
  2. **Autorimessa** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.lla 204 sub 55**, cat. C/6, mq 24, via Francesco Crispi, piano S1, interno 15;
- e sono di proprietà di ----- e -----.

**QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

Dalle Certificazioni Notarili si evince che i beni sono pervenuti a ----- (per la quota di ½ dell'intera proprietà) e a ----- (per la quota di ½ dell'intera proprietà) in virtù di atto di compravendita a rogito del dott. Orlando Roberto, notaio in Polla, in data 01.2.2001, Rep. n. 1230, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data **15.2.2001** ai nn. 4053/3252, contro ----- . I beni erano pervenuti a ----- in virtù di atto di compravendita a rogito del dott. Carlo Sarno, notaio in Polla, in data 30.4.1979, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data **26.5.1979** ai nn. 12910/11375.

***Formazione del lotto***

Le caratteristiche degli immobili pignorati consentono la formazione di un unico lotto di vendita così composto:

1. **Appartamento** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.lla 204 sub 42**, cat. A/2, classe 4, vani 9, sup. catastale totale mq 230, escluse aree scoperte mq 209, rendita € 464,81, via Luigi Curto, piano 5, interno 9, scala C;
2. **Autorimessa** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.lla 204 sub 55**, cat. C/6, classe 4, mq 24, sup. catastale totale mq 27, rendita € 30,99, via Luigi Curto, piano S1, interno 15.



GeoPortale  
Provincia di Salerno

Catasto ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it

1:1.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il fabbricato è situato nel centro dell'abitato di Polla in "zona B2" – Residenziale di completamento, in prossimità della struttura ospedaliera, di impianti sportivi, esercizi commerciali, banche, uffici pubblici e dista circa 1,5 km dallo svincolo autostradale.

L'appartamento è situato al quinto piano o attico della scala "C" ed è contraddistinto con il numero 9, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore.

È composto dall'ingresso, dal salone, dal soggiorno, dalla cucina con balcone, da tre camere da letto, da due bagni e dalla terrazza con tettoia in legno. Sul lato nord dell'appartamento si sviluppa un ampio balcone.

L'altezza interna è di 3,09 m, la superficie netta è di m<sup>2</sup> 177,80. Balconi e terrazza hanno una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 160,40. La soffitta ha una superficie di m<sup>2</sup> 38,70 e altezza massima di m 2,20.

La zona giorno è pavimentata con piastrelle in ceramica, la zona notte è pavimentata con parquet. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono del tipo in legno con controinfissi in alluminio anodizzato e persiane oscuranti avvolgibili. Le porte interne sono in legno. Le porte del salone e del disimpegno sono arricchite da pannelli vetrati con decorazioni a fusione.

Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas e il caminetto a legna divide il soggiorno dalla cucina.

La soffitta, accessibile dalla scala condominiale, è pavimentata ed utilizzata a deposito.

Il garage è situato al piano seminterrato e vi si accede dalla quinta porta a sinistra della corsia esterna condominiale. La superficie è di m<sup>2</sup> 25,00 e l'altezza interna è di m 3,60.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato, dal Certificato di Collaudo delle strutture in c.a. e da quanto è possibile visionare, si evince che la struttura portante dell'edificio è stata realizzata in c.a. con pilastri, travi portanti, solai misti in c.a. e laterizi; ai piani superiori si accede con scale realizzate a sbalzo da travi a ginocchio; i tramezzi sono costituiti da laterizi forati e parimenti le tompagnature esterne con camera d'aria; i solai sono del tipo in c.a. e laterizi sia per la copertura dei vari piani sia per gli sbalzi.

Lo stato di manutenzione degli immobili è buono. Si segnalano modesti distacchi di intonaco e tinteggiatura sull'intradosso delle pensiline di copertura dei balconi.

Risulta Certificato di abitabilità dell'intero fabbricato rilasciato dal Sindaco del Comune di Polla in data 17.5.1977. Non risultano certificati di conformità degli impianti.

*(cfr grafico di rilievo e fotografie)*





*Foto n. 1 – prospetto sud del fabbricato lato ingresso*



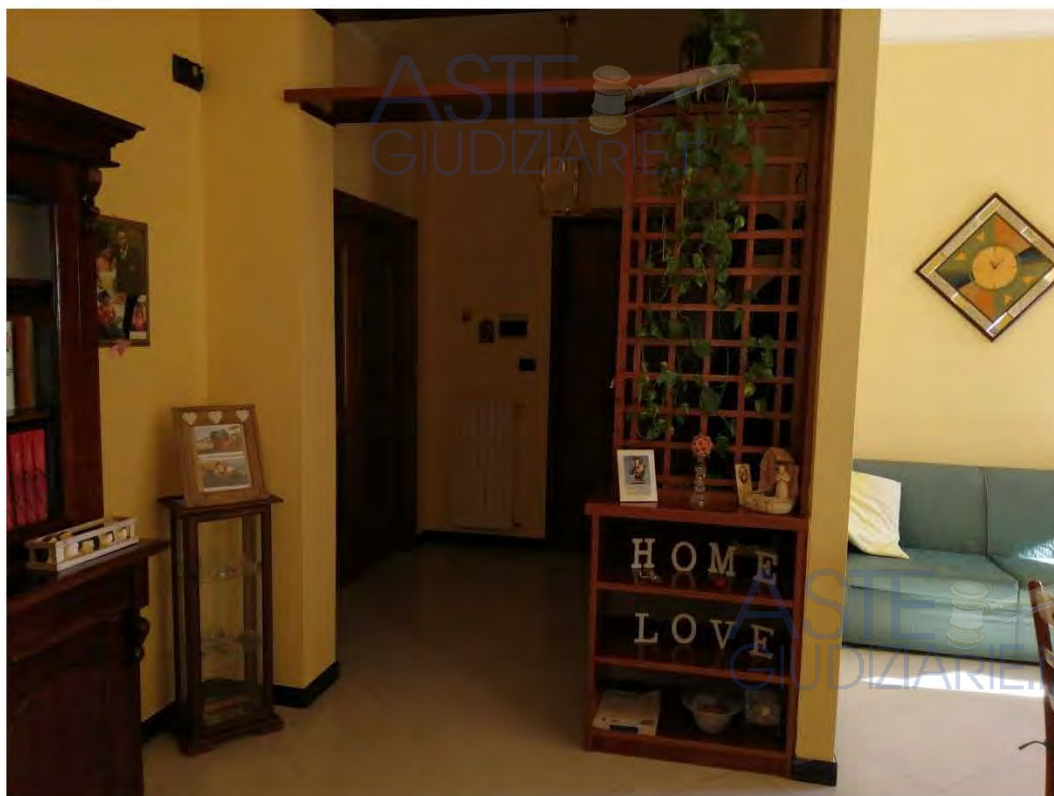
*Foto n. 2 – prospetto sud appartamento*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*Foto n. 3 – terrazza e prospetto sud est dell'appartamento*



*Foto n. 4 –ingresso*



*Foto n. 5 – salone*



*Foto n. 6 – soggiorno/pranzo*





*Foto n. 7 – cucina*



*Foto n. 8 – camera da letto*



*Foto n. 9 – bagno*



*Foto n. 10 – soffitta*



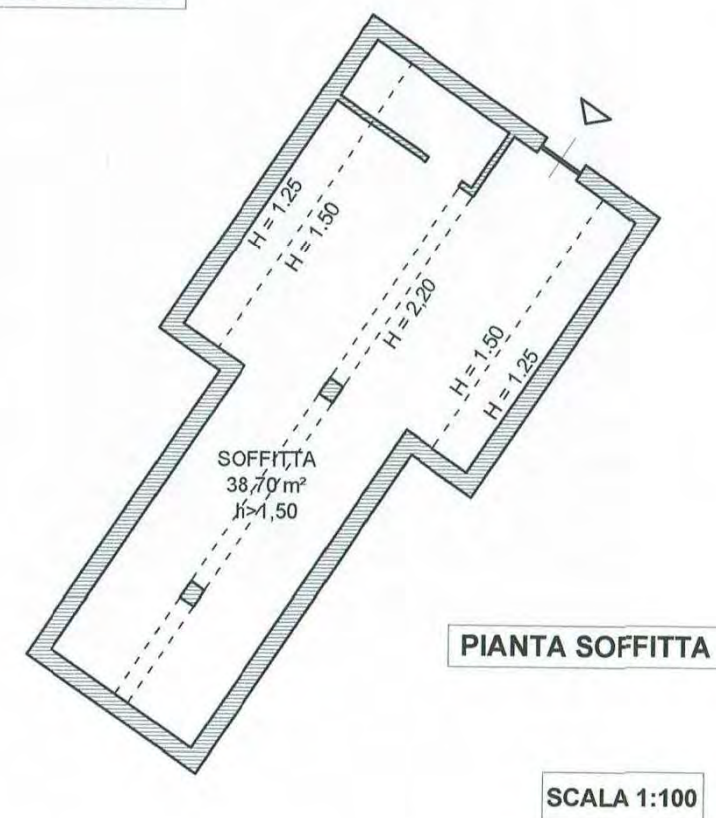
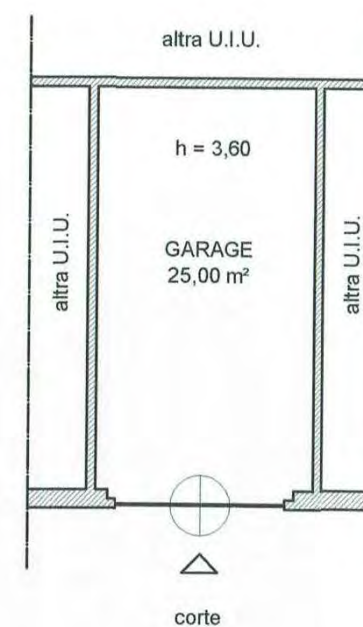
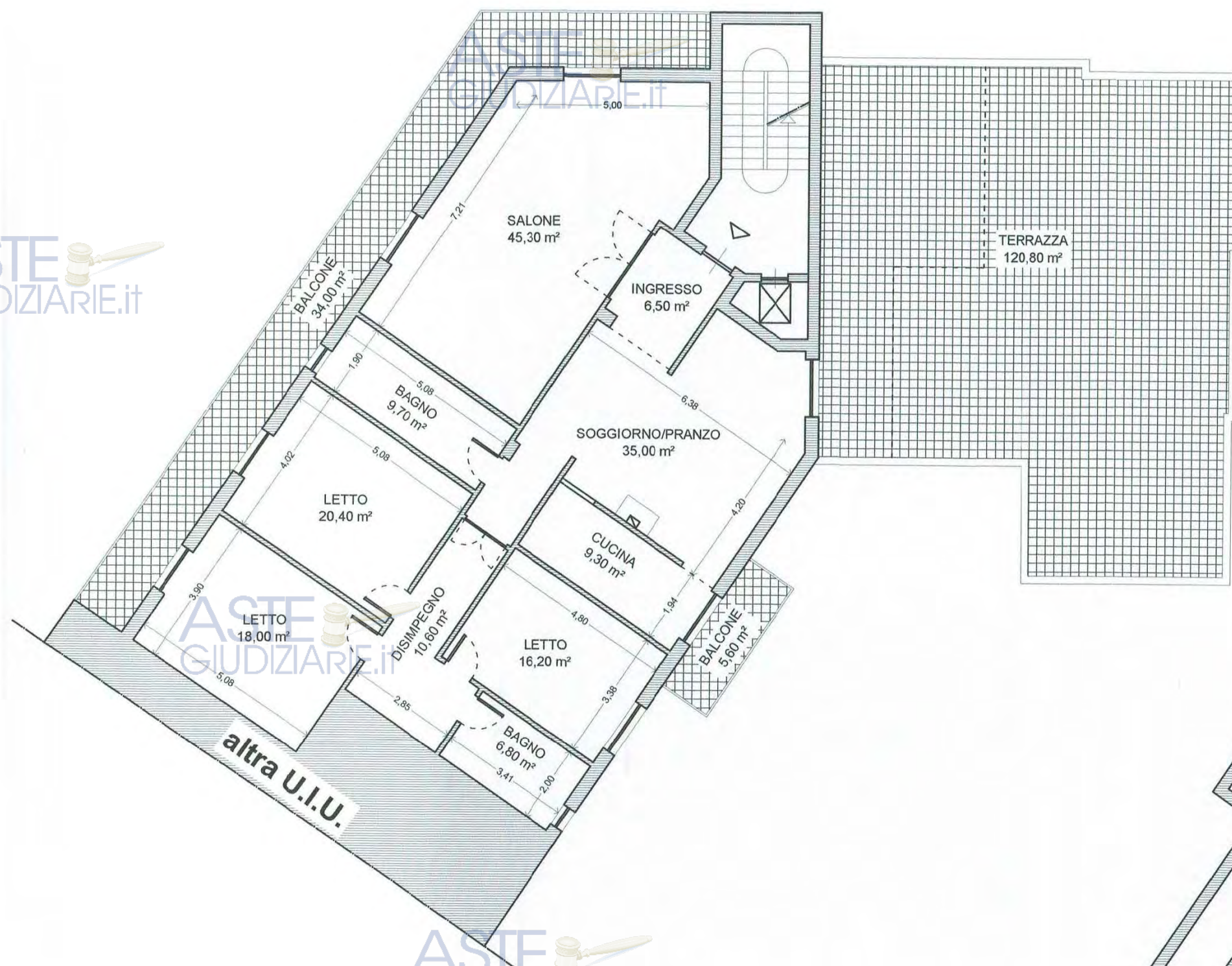


*Foto n. 11 – autorimessa*



*Foto n. 12 – interno autorimessa*





SCALA 1:100



#### **QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il LOTTO**

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- al **F. 12 p.lla 204 sub 42**, cat. A/2, classe 4, vani 9, sup. catastale totale mq 230, escluse aree scoperte mq 209, rendita € 464,81, via Luigi Curto, piano 5, interno 9, scala C, ben intestato a ----- (proprietà per ½) e ----- (proprietà per ½); confinante con pianerottolo, gabbia scala e ascensore e con appartamento (p.lla 204 sub 33) intestato a ----- e -----, salvo altri.

Il garage è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- al **F. 12 p.lla 204 sub 55**, cat. C/6, classe 4, mq 24, sup. catastale totale mq 27, rendita € 30,99, via Luigi Curto, piano S1, interno 15, ben intestato a ----- (proprietà per ½) e ----- (proprietà per ½); confinante con piazzale condominiale con garage (p.lla 204 sub 54) e garage (p.lla 204 sub 56) intestato a ----- e -----, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che l'unità immobiliare al foglio 12 p.lla 204 sub 42, all'impianto meccanografico del 30.06.1987 era intestata a -----, A seguito di atto pubblico del 01.02.2001, l'unità immobiliare è stata intestata a ----- e ----- a ciascuno per la proprietà di ½. Dal 20.02.2015, a seguito di atto di donazione, l'unità immobiliare è stata intestata a ----- per la proprietà di 1/3 ciascuna e a -----, con diritto di abitazione. Con voltura d'ufficio del 07.06.2019, l'immobile è stato nuovamente intestato a -----.

L'unità immobiliare al foglio 12 p.lla 204 sub 55 all'impianto meccanografico del 30.06.1987 era intestata a -----, A seguito di atto pubblico del 01.02.2001, l'unità immobiliare è stata intestata a ----- a ciascuno per la proprietà di ½. Dal 20.02.2015, a seguito di atto di donazione, l'unità immobiliare è stata intestata a ----- per la proprietà di 1/3 ciascuna e a -----, con diritto di uso. Con voltura d'ufficio del 07.06.2019, l'immobile è stato nuovamente intestato a -----.

*(cfr visure catastali aggiornate)*

**QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto**

Appartamento con terrazzo e relativa soffitta al piano attico o quinto e garage facenti parte del fabbricato in Polla (SA), via Luigi Curto n. 55 (già via Crispi), denominato palazzo S.A.C.I., con quota proporzionale di diritti sulle corti e sulle parti comuni del fabbricato.

Il fabbricato è situato al centro dell'abitato di Polla, in "zona B2" – Residenziale di completamento, in prossimità della struttura ospedaliera, di impianti sportivi, esercizi commerciali, banche, uffici pubblici e a circa 1,5 km dallo svincolo autostradale.

Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA), rispettivamente:

- al F. 12 p.lla 204 sub 42, cat. A/2, classe 4, vani 9, sup. catastale totale mq 230, escluse aree scoperte mq 209, rendita € 464,81, via Luigi Curto, piano 5, interno 9, scala C, confinante con pianerottolo, gabbia scala e ascensore e con appartamento (p.lla 204 sub 33);
- al F. 12 p.lla 204 sub 55, cat. C/6, classe 4, mq 24, sup. catastale totale mq 27, rendita € 30,99, via Luigi Curto, piano S1, interno 15, confinante con piazzale condominiale con garage (p.lla 204 sub 54) e garage (p.lla 204 sub 56).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per la costruzione del fabbricato risultano: Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 207/1974 Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.05.1977; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 241 prot. 7259 del 08.10.2002; Concessione Edilizia n. 3473 del 19.12.2002.

Gli immobili ricadono in zona "B2" Residenziale di Completamento.

**VALORE STIMATO: € 253.500,00**

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Polla, su richiesta della scrivente ha prodotto e rilasciato copia dei seguenti documenti agli atti dell'U.T.C. riguardanti la costruzione del fabbricato denominato "Palazzo S.A.C.I.":

- Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 207/1974 rilasciato a-----, amministratore unico della ditta S.A.C.I. per la costruzione di due fabbricati per civile abitazioni in via F. Crispi;



- Ordinanza di sospensione lavori del 16.12.1975 emessa dal Sindaco -----;
- Richiesta di revoca sospensione prot. 3375 del 19.12.1975 a firma di -----, amministratore unico della ditta S.A.C.I.;
- Ordinanza di sospensione lavori prot. 3404 del 22.12.1975 emessa dal Sindaco -----;
- Accertamento di conformità del 27.07.1976 con relazione a firma dell'ing. -----, acquisita al protocollo in data 22.09.1976;
- Relazione Tecnica del 13.05.1977 a firma del tecnico comunale;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.05.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 241 prot. 7259 del 08.10.2002 rilasciata a -----, amministratore unico della ditta S.A.C.I.;
- Concessione Edilizia n. 3473 del 19.12.2002 rilasciata a ----- per la "realizzazione di una tettoia in legno" sul terrazzo dell'abitazione al foglio 12 p.lla 204 sub 42;
- Stralcio della Variante al P.R.G. e norme di attuazione.

Dall'esame della documentazione acquisita, si evince che il Nulla Osta n. 207/1974 venne rilasciato con una serie di prescrizioni e con l'obbligo di depositare nuovi elaborati progettuali prima dell'inizio dei lavori. I nuovi elaborati furono presentati in data 02.05.1974 << corretti secondo le prescrizioni della licenza edilizia. >>. I lavori, tuttavia, furono eseguiti in difformità e, pertanto, fu emessa Ordinanza di sospensione in data 16.12.1975. Con nota del 18.12.75, l'amministratore unico della ditta S.A.C.I. chiedeva la revoca dell'Ordinanza apportando ulteriori spiegazioni sui nuovi elaborati presentati e prodotti nel rispetto delle prescrizioni della licenza edilizia. In data 22.12.1975, il Sindaco sulla scorta della relazione del tecnico comunale sollecitato di approfondire le indagini, provvedeva alla sospensione in via cautelare ed emetteva nuova Ordinanza di sospensione dei lavori, riservandosi di far nominare dalla Giunta Municipale un ingegnere e un legale per il parere di conformità. L'ingegnere incaricato, con relazione del 27.07.1976, accertava una maggiore cubatura dei piani attici di mc 241,25 e giungeva ad una doppia conclusione << ...se si fa riferimento: A) al progetto rielaborato la volumetria è risultata superiore a quella dei grafici, per cui la S.A.C.I. ha costruito in modo difforme a quanto autorizzato. B) Al progetto approvato con licenza edilizia del 30.3.74 avendo l'impresa abolito un piano (quinto) e proposto l'attico, anche se detto attico in effetti è stato realizzato con volumetria maggiore del proposto, rientra ampiamente, come cubatura, nel piano non realizzato. Sussiste però una difformità "estetica" in quanto rispetto al progetto,

l'impresa ha realizzato l'attico e non il quinto piano. >>. A seguito della richiesta del Certificato di Abitabilità avanzata da -----, il tecnico comunale in data 13.05.1977 produceva Relazione Tecnica dopo aver eseguito il sopralluogo al fabbricato e rilevato le difformità già riscontrate dall'Ing. -----.

In data 17.05.1977 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità a-----, amministratore unico della ditta S.A.C.I.

In data 08.10.2021, su richiesta di ----- amministratore unico della ditta S.A.C.I., veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 241 << per la realizzazione di un'unità abitativa appartenente a fabbricato promiscuo condominiale denominato "palazzo S.A.C.I. sito in via F. Crispi >>. La sanatoria riguardava l'appartamento ubicato al piano attico, scala B int. 13, costruito in difformità alla licenza edilizia n. 207 del 30.03.1974 con presentazione nuovi elaborati in data 02.05.1974 e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda più specificatamente gli immobili oggetto della presente stima, agli atti dell'U.T.C. è presente Concessione Edilizia n. 3473 del 19.12.2002 rilasciata a -----e --- ----- per la "realizzazione di una tettoia in legno" sul terrazzo dell'abitazione al foglio 12 p.lla 204 sub 42.

Si precisa che non è stato possibile verificare la presenza di difformità tra lo stato attuale e i titoli assentiti poiché gli elaborati grafici sottoposti all'attenzione della scrivente non riportano date che consentano di risalire alla data di consegna.

Dal confronto tra la planimetria catastale, risalente al 27.10.1977, ed il rilievo eseguito emergono piccole differenze nella distribuzione degli spazi interni che farebbero pensare a lavori eseguiti senza titolo abilitativo.

Dalla Variante al Piano Regolatore Generale si evince che il fabbricato ricade in zona B2 Residenziale di Completamento.

(cfr Copie UTC)

#### **QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili**

Gli immobili sono occupati dai proprietari sigg-----.



**QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni**

**SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non risultano domande giudiziali gravanti su beni, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso; non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistico.

**SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Dalle aggiornate visure ipotecarie e dalla relazione Notarile del 11.7.2022 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 42413  
Pubblico ufficiale VISCONTI MASSIMILIANO Repertorio 31/23 del 11/12/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

2. TRASCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 5494 Registro Generale 6786  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 33 del 29/01/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Trascrizione n. 6423 del 25/02/2022

3. ANNOTAZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 24215  
Pubblico ufficiale VISCONTI MASSIMILIANO Repertorio 232/196 del 07/06/2019  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5622 del 2015

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 7975  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 284 del 11/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5494 del 2016  
(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.



**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

L'amministratore del Condominio Palazzo S.A.C.I. sig. ----- mi ha comunicato che le spese di gestione ammontano ad € 108,00 mensili oltre € 4,09 per quota mensile fondo cassa. In data 25.09.2020 il Condominio Palazzo S.A.C.I., in persona dell'amministratore p.t., ha depositato ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. e segg.

**QUESITO n. 12: valutazione dei beni**

*Calcolo delle superfici*

| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI                                      |                             |             |                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| Destinazione                                                              | Superficie netta            | Esposizione | Condizioni                  |
| ingresso                                                                  | m <sup>2</sup> 6,50         | centrale    | buone                       |
| salone                                                                    | m <sup>2</sup> 45,30        | nord        | buone                       |
| soggiorno/pranzo                                                          | m <sup>2</sup> 35,00        | sud est     | buone                       |
| cucina                                                                    | m <sup>2</sup> 9,30         | sud         | buone                       |
| bagno                                                                     | m <sup>2</sup> 9,70         | nord        | buone                       |
| disimpegno                                                                | m <sup>2</sup> 10,60        | centrale    | buone                       |
| letto                                                                     | m <sup>2</sup> 20,40        | sud est     | buone                       |
| letto                                                                     | m <sup>2</sup> 18,00        | sud est     | buone                       |
| letto                                                                     | m <sup>2</sup> 16,20        | sud est     | buone                       |
| bagno                                                                     | m <sup>2</sup> 6,80         | ovest       | buone                       |
| <b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>                                            | <b>m<sup>2</sup> 177,80</b> |             |                             |
| <b>SUPERFICI MURI INTERNI</b>                                             | <b>m<sup>2</sup> 8,30</b>   |             |                             |
| <b>SUPERFICI MURI PERIMETRALI</b><br>(calcolati fino a 25 cm di spessore) | <b>m<sup>2</sup> 15,20</b>  |             |                             |
| <b>TOTALE</b>                                                             |                             |             | <b>m<sup>2</sup> 201,30</b> |

| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO                                                                     |                      |             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------|
| Destinazione                                                                                          | Superficie calcolata | Esposizione | Condizioni |
| Terrazza m <sup>2</sup> 120,80<br>35% sup. fino a 25 m <sup>2</sup><br>10% sup > di 25 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> 18,30 | sud est     | buone      |
| balcone m <sup>2</sup> 34,00<br>55% sup. fino a 25 m <sup>2</sup>                                     | m <sup>2</sup> 7,20  | nord est    | buone      |



|                                   |                            |     |       |
|-----------------------------------|----------------------------|-----|-------|
| 10% sup > di 25 m <sup>2</sup>    |                            |     |       |
| balcone m <sup>2</sup> 5,60       |                            | sud | buone |
| 35% sup. fino a 25 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> 1,40        |     |       |
| 10% sup > di 25 m <sup>2</sup>    |                            |     |       |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>m<sup>2</sup> 26,90</b> |     |       |

| <b>PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE</b> |                             |                    |                   |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Destinazione</b>                    | <b>Superficie calcolata</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni</b> |
| Soffitta h> 1,50 m <sup>2</sup> 38,70  |                             |                    |                   |
| 20% superficie                         | m <sup>2</sup> 7,74         |                    | buone             |
| Garage m <sup>2</sup> 25,00            |                             | nord               | buone             |
| 60% superficie                         | m <sup>2</sup> 15,00        |                    |                   |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>m<sup>2</sup> 22,74</b>  |                    |                   |

| <b>SUPERFICE COMMERCIALE</b>         |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI | m <sup>2</sup> 201,30       |
| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO    | m <sup>2</sup> 26,90        |
| PERTINENZE ESCLUSIVE E ACCESSORIE    | m <sup>2</sup> 22,74        |
| <b>TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE</b>  | <b>m<sup>2</sup> 260,00</b> |

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2021 e sono giunta alla individuazione del valore medio di € **750,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho tenuto conto del discreto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, e ho applicato i seguenti coefficienti di merito:

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Abitazione all'ultimo piano con ascensore       | + 10%  |
| Abitazione in buono stato                       | 0 %    |
| Abitazione luminosa                             | + 5 %  |
| Abitazione con vista esterna panoramica         | + 10 % |
| Edificio di oltre 40 anni in condizioni normali | 0%     |
| Abitazione con riscaldamento autonomo           | + 5 %  |

Per ottenere il **valore di mercato** degli immobili ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente trovata per il prezzo medio individuato e ho applicato i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 260 \times \text{€}/\text{m}^2 750,00 + 30\% = \text{€ } 253.500,00$$

(euro duecentocinquantatremilacinquecento/00)

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

**QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dall'Estratto di matrimonio si evince ----- si sono uniti in matrimonio.

Non risultano annotazioni.

(cfr Estratto di matrimonio)



## **Conclusioni**

Espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

### Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- piante di rilievo dell'immobile;
- ultime planimetrie catastale in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- visure ipotecarie aggiornate;
- Estratto di matrimonio aggiornato;
- Copie documenti agli atti dell'UTC: Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 207/1974, Ordinanza di sospensione lavori del 16.12.1975, richiesta di revoca sospensione prot. 3375 del 19.12.1975, Ordinanza di sospensione lavori prot. 3404 del 22.12.1975, Accertamento di conformità del 27.07.1976 prot. del 22.09.1976, Relazione Tecnica del 13.05.1977, Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.05.1977, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 241 prot. 7259 del 08.10.2002, Concessione Edilizia n. 3473 del 19.12.2002, Stralcio della Variante al P.R.G. e norme di attuazione,
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, lì 19.10.2022

L'Esperto

**Arch. Daniela Calvanese**