TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Oggetto: CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CUI AL R.G.E. 46/2021
LOTTO 1: NCEU COMUNE DI SALA CONSILINA F.35 PART.488 SUB.15

Creditore procedente:
BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO ROSCIGNO E LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA
C.F. 00269570651
Rappresentata e difesa dall'avvocato La Manna Paolo
Oggi **BUONCONSIGLIO 4 srl** (giusto atto costitutivo ex art. 111 cpc del 12/04/2022)
Rappresentata e difesa dall'avvocato Garrone Flavio

Creditore Intervenuto:
ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
C.F. 13993401002
Rappresentata e difesa dall'avvocato Silvia De Munno

Debitore:
[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: dott. DE PIANO ANIELLO MARIA, udienza 05/03/2025.

NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con ordinanza del 4 dicembre 2023, il G.E. dott. Aniello Maria De Piano nominava me, arch. Serena Rosso quale esperto per la stima dei beni pignorati relativi al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto.
Il giorno 5 gennaio 2024, la sottoscritta prestava il giuramento di rito e veniva a conoscenza del mandato peritale assegnatole.

INDAGINI EFFETTUATE

Operazioni peritali

In data 08/02/2024, congiuntamente al custode giudiziario dei beni, avv. Katia Di Palma e alla presenza del signor [redacted] quale legale rappresentante della società [redacted] è

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento ubicati alla via Provinciale del Corticato del Comune di Sala Consilina.

Indagini documentarie

Accertamenti sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati sono stati svolti presso l'**Ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina** (SA).

Gli accertamenti sulla regolarità catastale e la verifica delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni sono stati svolti presso l'**Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V., coadiuvata dai rilievi effettuati in loco e sulla base degli accertamenti svolti presso il Comune di Sala Consilina e l'Agenzia del Territorio di Salerno, il C.T.U. redige la presente relazione che per comodità espositiva viene divisa nei seguenti capitoli corrispondenti ai quesiti posti nel mandato peritale.

CAPITOLO I

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nell'atto di pignoramento trascritto il 22/06/2021 ai nn. 25342/19946, vengono sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili così catastalmente distinti:

1. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 2 -cat C/2**
2. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat C/1**

I dati riportati nell'atto di pignoramento non sono rispondenti alle risultanze catastali attuali, infatti in data 10/08/2021, successivamente al pignoramento immobiliare, l'unità immobiliare n.1 (F.35 part. 488 sub. 2) è stata soppressa ed è stata originata la particella 488 sub. 15 di pari consistenza catastale ma di diversa categoria (C/1 in luogo di C/2).

Pertanto i dati catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

1. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 15 -cat C/1**
2. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat C/1**

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

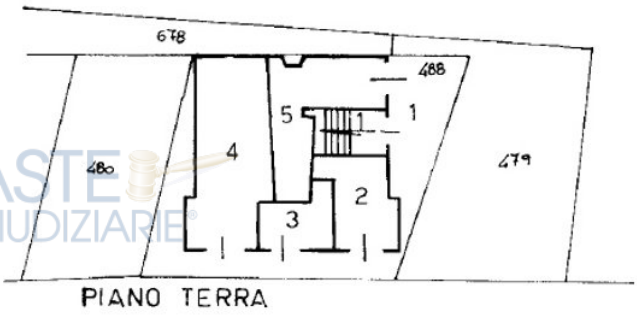
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIRITTI REALI SUI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

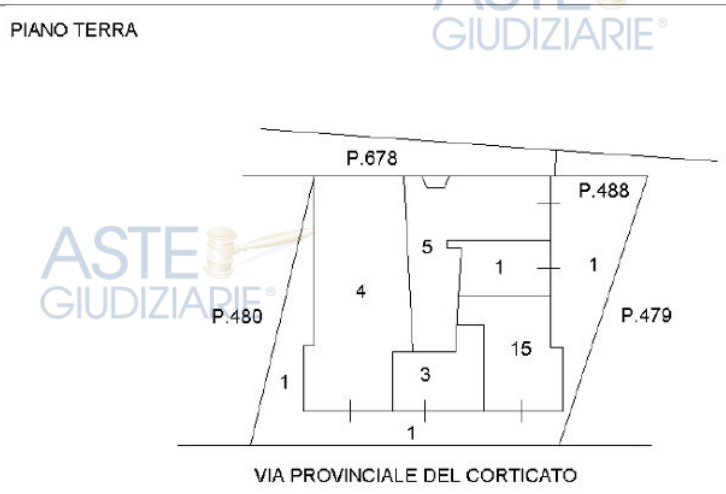
Piena ed intera proprietà dei beni di cui al presente Lotto di vendita in capo alla "[redacted]

Seppur è stata cambiata la denominazione e la categoria catastale della particella al sub.2, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono nella sostanza a quelli in titolarità dell'esecutata.

Per meglio comprendere la variazione descritta si riportano gli stralci degli elaborati planimetrici precedenti e successivi alla variazione catastale



Elaborato planimetrico del 14/10/1986

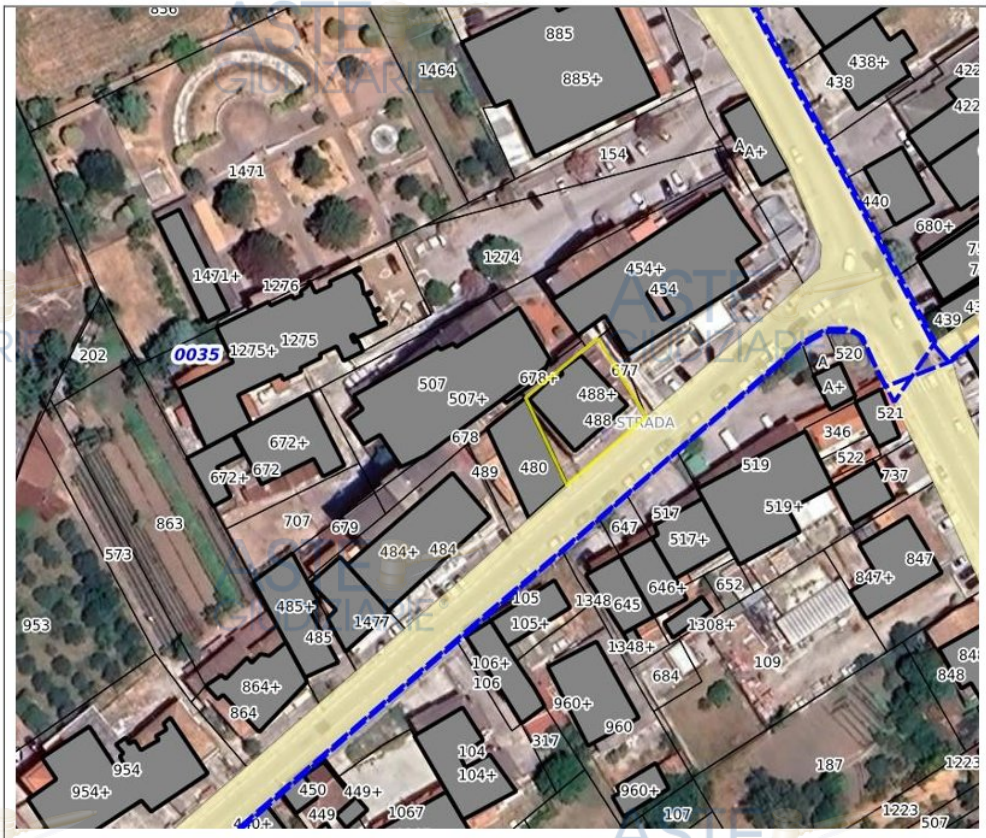


Elaborato planimetrico del 10/08/2021

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta di seguito la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale, al fine dell'esatta localizzazione dei beni oggetto di pignoramento.



NCEU COMUNE DI SALA CONSILINA – FOGLIO 35 PART. 488

CAPITOLO II

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa

Procedim 46/2021 RGE: Il Pignoramento Immobiliare, notificato in data 25/05/2021 rep. 1069, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/06/2021 ai nn. 25342/19946, in favore della Banca Monte Pruno – credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa, C.F. 00269570651.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni pignorati risultano essere di proprietà per i diritti pari a 1/1 della [redacted] per averli acquistati in virtù dei seguenti titoli:

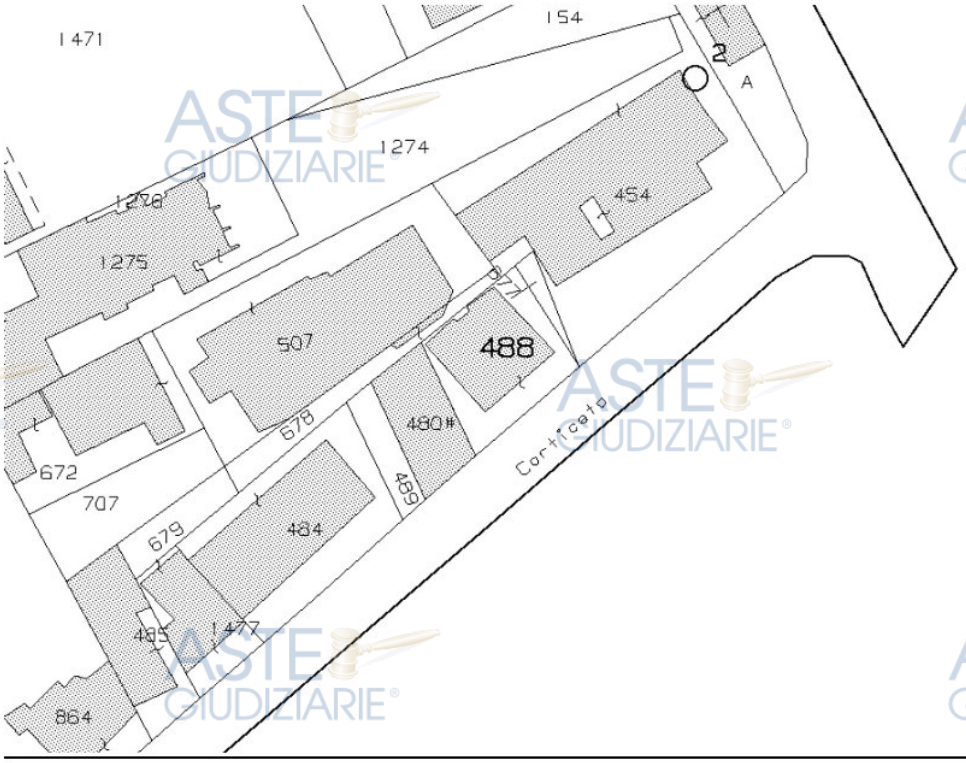
1. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 2 (oggi sub. 15)**
   Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sala Consilina il 12/10/2011, rep. 1190, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 25/11/2011 ai nn. 44854/34674 dal sig. [redacted]
2. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3**
   Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sala Consilina il 12/10/2011, rep. 1189, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 25/11/2011 ai nn. 44853/34673 dal sig. [redacted]

Al sig. [redacted] il fondo rustico sul quale è stato costruito l'immobile sede dei due cespiti di interesse era pervenuto per acquisto fattone dai signori [redacted] a mezzo di atto di compravendita rogato dal notaio Mario Sica in data 13/12/1963, poi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 08/01/1964 ai nn. 486/415.
Tale atto costituisce altresì il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Si può in ogni caso concludere che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
Si allega estratto del Foglio di mappa catastale n.35 in formato Wegis:

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ai fini di una più agevole vendita, si ritiene necessaria una suddivisione in lotti:

LOTTO DI VENDITA 1:

N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (SA) Foglio 35 Part. 488 Sub. 15 – C/1

LOTTO DI VENDITA 2:

N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (SA) Foglio 35 Part. 488 Sub. 3 – C/1

CONFINI CATASTALI PARTICELLA 488 sub.15 (ex. sub.2):

N-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune;

N-O: part.488 sub.1 – scala condominiale

S-O: part.488 sub.5 – proprietà [redacted]; sub.3 – proprietà [redacted]

S-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune.

CONFINI CATASTALI PARTICELLA 488 sub.3:

N-E: part.488 sub.15 – proprietà [redacted]

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N-O: part.488 sub. 15 – proprietà [redacted]; sub. 5 – proprietà [redacted]; sub.4 – proprietà [redacted]

S-O: part.488 sub.4 – proprietà [redacted]

S-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune.

CAPITOLO III

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 1: Immobile ubicato in località Trinità del Comune di Sala Consilina (SA) alla via Provinciale del Corticato (Strada Provinciale 11f), iscritto all'Agenzia del Territorio di Salerno, con i seguenti dati identificativi:

NCEU: Foglio 35 part. 488 sub. 15 – cat. C/1, classe 3, consist. 37 mq, rendita 433,77€

Trattasi di un locale indipendente destinato a negozio, avente accesso dalla corte comune, distinta al sub.1, del fabbricato identificato al mappale 488 del quale occupa parzialmente il piano terra fronte strada.

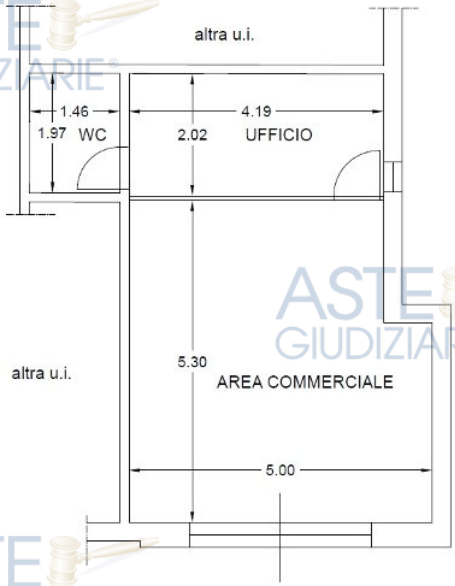
L'immobile distinto al **sub. 15 (ex sub.2)** si compone di un unico ambiente di superficie utile netta paria circa 34 mq cui è annesso un servizio igienico di circa 3 mq. Allo stato attuale, una parete vetrata satinata su montanti metallici situata a circa 2 m dalla parete di fondo, divide il locale unico creando una piccola zona destinata ad ufficio. Tale partizione che ha carattere di provvisorietà installata dal locatario attuale, risulta funzionale all'attività che attualmente si svolge e può essere facilmente rimossa. Il locale ha altezza interna netta pari a circa 4.60 m; la presenza di una controsoffittatura rende l'altezza utile pari a 3.10 m.

Per meglio comprendere quanto descritto, si allega la pianta schematica dell'immobile, così come rilevata durante l'accesso peritale.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NCEU F. 35 PART. 488 SUB. 15
PIANTA PIANO TERRA



CORTE COMUNE - sub.1

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario e di impianto elettrico autonomo; è inoltre installato un climatizzatore con unità interna a cassetta, installata cioè all'interno della controsoffittatura esistente (sub. 15).

STATO DI CONSERVAZIONE

Sebbene l'immobile internamente risulti ben curato non presentando segni di usura o incuria vi è da rimarcare il fatto che l'edificio è interessato da fenomeni sia di umidità di tipo ascendente dal terreno, sia di tipo igroscopico dovuto ai sali. Tale situazione genera cause di degrado fisico delle murature, con presenza di muffe e funghi su parti diffuse nella facciata esterna nella parte basamentale e sui diversi livelli della costruzione, come fotograficamente documentato, mentre internamente a livello basamentale sono presenti esfoliazione della tinteggiatura ed efflorescenze saline.

Si impone dunque una fase di diagnosi approfondita del degrado finalizzata alla individuazione delle tecniche di intervento per il risanamento.

I costi di tali operazioni e della successiva fase di recupero non sono quantificabili a priori ma saranno globalmente considerati in termini di un deprezzamento dell'immobile.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di immobile per cui non sono disponibili il certificato di agibilità ed i certificati di conformità degli impianti. *Ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, l'aggiudicatario deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

Inoltre, la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare prevista dalle vigenti norme in materia e *l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

Infine, l'immobile necessita di verifiche antisismiche ai sensi delle N.T.C. 2008 (D.M. 16/01/2008 e s.m.i.); *l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative antisimiche della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

CAPITOLO IV

Identificazione catastale dell'immobile

L' immobile oggetto di stima risulta all'attualità così catastalmente censito:

NCEU: Foglio 35 part. 488 sub. 15 – cat. C/1, classe 3, consist. 37 mq, rendita 433,77€

Rispondenza atto di pignoramento-risultanze catastali

Le risultanze catastali riportate nell'atto di pignoramento notificato il 22/06/2021 e nella nota di trascrizione dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, però risultano essere stati variati sia l'identificativo catastale che la categoria catastale dell'immobile di cui al sub. 2 – cat. C/2 (oggi sub. 15 – cat. C/1).

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La **particella 488 è correttamente rappresentata nell'estratto di mappa in formato Wegis** del Foglio 35 del Comune di Sala Consilina.

La scheda catastale del **sub.15 (ex sub.2)** rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno non corrisponde allo stato reale dei luoghi in ordine allo spostamento della posizione della porta che conduce nel servizio igienico ed alla presenza di una luce situata nella zona attualmente destinata ad ufficio, non rappresentata.

Risulta dunque necessario correggere la planimetria del bene in catasto.

Oneri tecnici e amministrativi per la redazione delle aggiornate planimetrie catastali della particella 488 sub. 15: €300,00.

CAPITOLO V

Predisposizione di una scheda sinottico-descrittiva del lotto

LOTTO 1: Piena ed intera proprietà di negozio ubicato in località Trinità del Comune di Sala Consilina (SA) alla via Provinciale del Corticato (Strada Provinciale 11f).

L'Immobile destinato a negozio avente accesso dalla corte comune, distinta al sub.1, del fabbricato identificato al mappale 488 del quale occupa parzialmente il piano terra fronte strada, è iscritto all'Agenzia del Territorio di Salerno, con i seguenti dati identificativi:

NCEU del Comune di Sala Consilina Foglio 35 part. 488 sub. 15 – cat. C/1, classe 3, consist. 37 mq e confina con corte esterna comune, scala condominiale, sub.3 – proprietà [redacted]

Il fabbricato nel quale esso risulta inserito, è stato edificato mediante progetto presentato il 29/09/1963, ha struttura intelaiata in c.a., solai interpiano latero-cementizi, copertura a falde inclinate in c.a.

All'atto del sopralluogo è risultato che l'immobile risulta differente rispetto a quanto contenuto negli elaborati allegati alla Pratica Edilizia n. 16/1963, in ordine alla chiusura del vano di ingresso laterale situato in adiacenza all'ingresso che conduce alla scala condominiale, trasformato in una luce. La difformità urbanistica non ha trovato riscontro in ulteriori atti rinvenuti presso l'UTC, configurandosi come non autorizzato. Per tale trasformazione dovrà essere presentata SCIA in Sanatoria.

La scheda catastale rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno non corrisponde allo stato reale dei luoghi in ordine allo spostamento della posizione della porta che conduce nel servizio igienico ed alla presenza di una luce situata nella zona attualmente destinata ad ufficio, non rappresentata. Risulta dunque necessario correggere la planimetria del bene in catasto.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' immobile costituente il lotto di vendita ricade in "zona RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1"- del vigente P.R.G. del comune di Sala Consilina .

PREZZO BASE LOTTO: € 65.130,00 (diconsi euro sessantacinquemilacentotrenta/00).

CAPITOLO VI

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Fra la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina relativa all' immobile di cui alla particella 488 risultano:

1. **Pratica edilizia n. 16/63 prot. 6758/63 del 02/03/1964** (cfr. allegato 2)
   - Elaborato grafico di Progetto di palazzina da costruirsi in Sala Consilina al F. 35 part. 488 a firma del geom. [redacted] – Prot. 6758/63 del 02/03/1964
   - Approvazione progetto per la costruzione di un piano terra adibito a negozi e di un primo piano in contrada Trinità di proprietà del sig. [redacted] Prot. 6758/63
   - Permesso di abitabilità n. 4/1965 dell'edificio adibito a magazzini ed abitazione, rilasciato in data 03/03/1965 dal sindaco del comune di Sala Consilina avv. [redacted]

2. **Pratica edilizia n. 83/1981 per la costruzione di copertura** (cfr. allegato 3)
   - Relazione tecnica prot. 5825 del 15/05/1981 relativa al progetto di una copertura
   - Elaborato grafico di progetto di una copertura relativa al fabbricato sito in via provinciale del Corticato – Trinità Prot. 5825/11632 del 19/05/1982 C.E. n. 18
   - Concessione edilizia per la costruzione di Copertura n. 18 del 19/05/1982 Pratica n. 83/1981 prot. N. 5825/11632
   - Deposito progetto lavori di costruzione di un tetto di copertura ad un fabbricato esistente – Ufficio del Genio Civile di Salerno n. Reg. 5355 prot. 20129 del 12/12/1983 acquisito al protocollo generale dell'ente in data 20/12/1983 n. 10523

3. **Pratica edilizia n. 166/1985 prot. 6184 del 14/12/1987** (cfr. allegato 4)
   - Comunicazione di diniego su domanda concessione di esecuzione lavori edili Pratica n. 166/1985 prot. 6184
   - Nota ufficio tecnico Prot. 5774 del 28/06/1985 avente ad oggetto Opere edili Abusive – proprietà [redacted]
   - Ordinanza di sospensione Lavori Edili n. 21/ Reg. Gen. Anno 1985 del 09/05/1985

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. **Pratica edilizia n. 36/85 prot. N. 9910 – Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 6184** (cfr. allegato 5)

- Relazione tecnica descrittiva prot. 9910 del 18/11/1985
- Perizia Giurata prot. 12985 del 31/10/1990
- Richiesta documentazione integrativa Prot. 9848 del 20/07/2001 relativa alla domanda di Sanatoria n. 36 prot. N. 9910 per abuso in località Strada Provinciale del Corticato

Si precisa che il rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri esibiti dal comune all'atto dell'accesso peritale che gravano proporzionalmente sui condomini in relazione ai millesimi di proprietà, trattandosi di interventi che riguardano le parti comuni e la statica del fabbricato. Gli oneri richiesti dal comune e stimati in euro 2881,86 sono da adeguare in base a sanzioni moratorie ed oneri di interessi legali che possono essere stimati solo all'atto dell'effettivo pagamento: di conseguenza questa componente di spesa rimane a carico dell'acquirente, e, data la sua indeterminatezza a priori in sede estimativa è stata considerata in termini di un deprezzamento dell'immobile.

All'atto del sopralluogo è risultato che l'immobile al sub. 15 risulta differente rispetto a quanto contenuto negli elaborati allegati alla Pratica Edilizia n. 16/1963, in ordine alla chiusura del vano di ingresso laterale situato in adiacenza all'ingresso che conduce alla scala condominiale, trasformato in una luce. La difformità urbanistica non ha trovato riscontro in ulteriori atti rinvenuti presso l'UTC, configurandosi come non autorizzato. Per tale trasformazione dovrà essere presentata SCIA in Sanatoria.

Oneri tecnici e amministrativi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli abusi riscontrati: € 1.500,00.

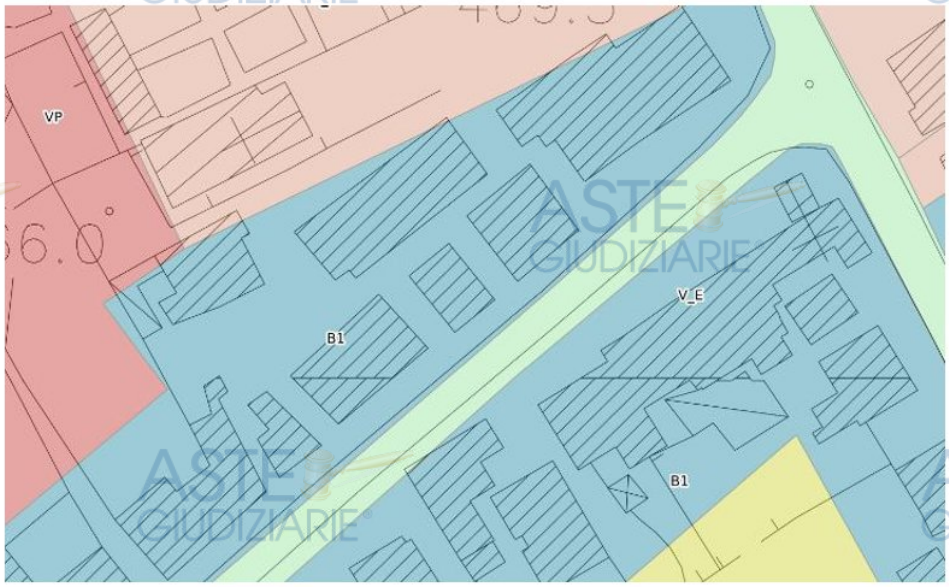
La certificazione di agibilità non è presente agli atti del Comune di Sala Consilina. Non sono stati inoltre rinvenuti certificati di conformità degli impianti.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica:

L'immobile al foglio 35 mappale 488 ricade in "zona RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1"- del vigente P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 1418 del 29 febbraio 1984



CAPITOLO VII

Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili

L' immobile oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1 di vendita, risulta occupato dalla società [redacted] che si occupa della vendita di articoli da regalo e bigiotteria, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2021, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Tale contratto che prevedeva un canone annuo pari ad €4.000,00 è stato stipulato però in data successiva alla notifica del pignoramento (25/05/2021), risultando in tal modo **non opponibile alla procedura esecutiva**.

CAPITOLO VIII

specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
In particolare restano a carico dell'acquirente:
1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale
Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
1) Iscrizioni
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
3) Difformità urbanistico-edilizie
4) Difformità Catastali

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: non risultano

Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultano

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:
Ipoteca legale iscritta il 09/03/2012 ai nn. 779/9802 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Ferrara Pietro di Sassano (SA) del 08/03/2012 rep. 53728/7690 in favore della Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa con sede in Roscigno (SA), C.F. 00269570651.

Ipoteca legale iscritta il 04/05/2017 ai numeri 17000/2139 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Ferrara Pietro di Sassano (SA) del 28/04/2017 rep. 3157/2590 in favore della Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa con sede in Roscigno (SA), C.F. 00269570651.

Ipoteca giudiziale iscritta il 09/03/2020 ai numeri 9023/1008 in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale civile di Roma il 27/11/2019 rep. 15855/2019 in favore della società Atradiu Credito y Caucion S.A. DE Seguros y Reaseguros con sede in Roma C.F. 13993401002

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Pignoramento Immobiliare, notificato in data 25/05/2021 rep. 1069 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/06/2021 ai nn. 25342/19946 in favore della Banca Monte Pruno – credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa, C.F. 00269570651.

Difformità urbanistico-edilizie:
All'atto del sopralluogo è risultato che l'immobile al sub. 15 risulta difforme rispetto a come rappresentato negli elaborati allegati alla Pratica Edilizia n. 16/1963, in ordine alla chiusura del vano di ingresso laterale situato in adiacenza all'ingresso che conduce alla scala condominiale, trasformato in una luce. La difformità urbanistica non ha trovato riscontro in ulteriori atti rinvenuti

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso l'UTC, configurandosi come non autorizzato. Per tale trasformazione dovrà essere presentata SCIA in Sanatoria.

Oneri tecnici e amministrativi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli abusi riscontrati: € 1.500,00.

Difformità Catastali:

La scheda catastale del sub.15 (ex sub.2) rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno non corrisponde allo stato reale dei luoghi in ordine allo spostamento della posizione della porta che conduce nel servizio igienico ed alla presenza di una luce situata nella zona attualmente destinata ad ufficio non rappresentata.

Oneri tecnici e amministrativi per la redazione dell'aggiornata planimetria catastale della particella 488 sub. 15: €300,00.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

CAPITOLO IX

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

CAPITOLO X

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Gli immobili pignorati non risultano gravati da livello, censo o uso civico.

CAPITOLO XI

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per la tipologia di beni in questione, non vi sono informazioni di questo tipo

CAPITOLO XII

valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il *criterio della stima sintetica per parametri tecnici*, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie utile (mq) per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, e/o di porzioni omogenee dello stesso, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Nella seguente tabella si riportano i dati di calcolo:

LOTTO 1:

NCEU del Comune di Sala Consilina al foglio 35 part. 488 sub.15

Particella	destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale
488 sub.15	NEGOZIO	39,11	1,00	39,11
	BAGNO	3,47	1,00	3,47
488 sub.15	**TOTALE**	**42,58**		**42,58**

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene costituente il lotto di vendita si è proceduto nel seguente modo:

1. è stata consultata la **Banca dati - quotazione immobiliare dell'Agenzia del Territorio** per la zona D1 - Periferica/Via Trinità, ecc. del Comune di Sala Consilina dalla quale è risultato un valore di mercato nell'intervallo compreso **fra € 700,00/mq e € 950,00/mq** per i negozi **in posizione commerciale normale** ed in riferimento alla **superficie lorda.**
2. **E' stata eseguita una indagine di mercato presso operatori locali del settore immobiliare,** su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili adibiti a negozi analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione. Il valore di mercato per la specifica tipologia di immobile in esame (**allo stato d'uso attuale: "*negozi in buono stato d'uso e manutenzione in ottima posizione commerciale*"**),si attesta intorno ad una quotazione di **€1.500-2.000,00/mq** (diconsi, millecinquecento-duemila/00), in funzione del parametro della **superficie lorda di vendita**.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Sono stati consultati alcuni siti specializzati di vendite immobiliari che definiscono per la tipologia immobiliare del caso specifico e per la zona di ubicazione dell'immobile, di elevato interesse commerciale, un valore di mercato dell'ordine di **€ 1.380,00-1.900,00/mq per superficie lorda di vendita.**

Per quanto innanzi, considerato che nelle vendite di negozi risulta predominante il fattore del posizionamento commerciale dell'immobile, si stima un prezzo unitario medio di mercato pari a **€ 1.600,00/mq** (diconsi, milleseicento/00) da computarsi in riferimento alla **superficie commerciale sopra calcolata**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile del LOTTO 1 è, quindi, di €68.130,00 (diconsi sessantottomilacentotrenta/00).

A tale valore occorre però detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché degli ulteriori oneri di sanatoria relativa alle parti comuni del fabbricato che sono stati stimati in altre sezioni della perizia presuntivamente in € 3.000,00 e che restano in carico all'acquirente e sono portati a scomputo del prezzo di vendita del lotto.

In conclusione, pertanto, **si può attribuire al LOTTO 1 quale più probabile prezzo di vendita da porre a base d'asta, l'importo di € 65.130,00** (diconsi euro sessantacinquemilacentotrenta/00).

CAPITOLO XIII

Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

I beni pignorati sono interamente di proprietà della società debitrice.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tanto detto per incarico ricevuto.

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Serena Rosso

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Oggetto: CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CUI AL R.G.E. 46/2021
LOTTO 2: NCEU COMUNE DI SALA CONSILINA F.35 PART.488 SUB.3

Creditore procedente:
BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO ROSCIGNO E LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA
C.F. 00269570651
Rappresentata e difesa dall'avvocato La Manna Paolo
Oggi **BUONCONSIGLIO 4 srl (**giusto atto costitutivo ex art. 111 cpc del 12/04/2022)
Rappresentata e difesa dall'avvocato Garrone Flavio

Creditore Intervenuto:
ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
C.F. 13993401002
Rappresentata e difesa dall'avvocato Silvia De Munno

Debitore:
[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: dott. DE PIANO ANIELLO MARIA, udienza 05/03/2025.

NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con ordinanza del 4 dicembre 2023, il G.E. dott. Aniello Maria De Piano nominava me, arch. Serena Rosso quale esperto per la stima dei beni pignorati relativi al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto.
Il giorno 5 gennaio 2024, la sottoscritta prestava il giuramento di rito e veniva a conoscenza del mandato peritale assegnatole.

INDAGINI EFFETTUATE

Operazioni peritali

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 08/02/2024, congiuntamente al custode giudiziario dei beni, avv. Katia Di Palma e alla presenza del signor [redacted] quale legale rappresentante della [redacted] è stato effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento ubicati alla via Provinciale del Corticato del Comune di Sala Consilina.

Indagini documentarie

Accertamenti sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati sono stati svolti presso l'**Ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina** (SA).

Gli accertamenti sulla regolarità catastale e la verifica delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni sono stati svolti presso l'**Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V., coadiuvata dai rilievi effettuati in loco e sulla base degli accertamenti svolti presso il Comune di Sala Consilina e l'Agenzia del Territorio di Salerno, il C.T.U. redige la presente relazione che per comodità espositiva viene divisa nei seguenti capitoli corrispondenti ai quesiti posti nel mandato peritale.

CAPITOLO I

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nell'atto di pignoramento trascritto il 22/06/2021 ai nn. 25342/19946, vengono sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili così catastalmente distinti:

3. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 2 -cat C/2**
4. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat C/1**

I dati riportati nell'atto di pignoramento non sono rispondenti alle risultanze catastali attuali, infatti in data 10/08/2021, successivamente al pignoramento immobiliare, l'unità immobiliare n.1 (F.35 part. 488 sub. 2) è stata soppressa ed è stata originata la particella 488 sub. 15 di pari consistenza catastale ma di diversa categoria (C/1 in luogo di C/2).

Pertanto i dati catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

3. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 15 -cat C/1**
4. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat C/1**

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

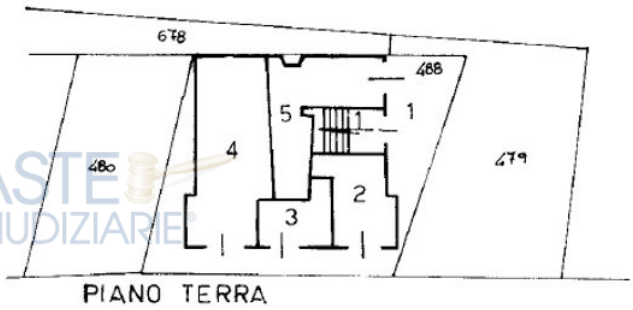
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIRITTI REALI SUI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

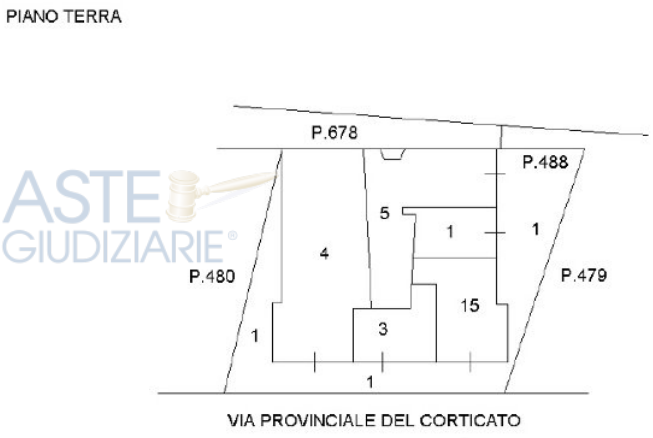
Piena ed intera proprietà dei beni di cui al presente Lotto di vendita in capo alla [redacted]

Seppur è stata cambiata la denominazione e la categoria catastale della particella al sub.2, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono nella sostanza a quelli in titolarità dell'esecutata.

Per meglio comprendere la variazione descritta si riportano gli stralci degli elaborati planimetrici precedenti e successivi alla variazione catastale



Elaborato planimetrico del 14/10/1986

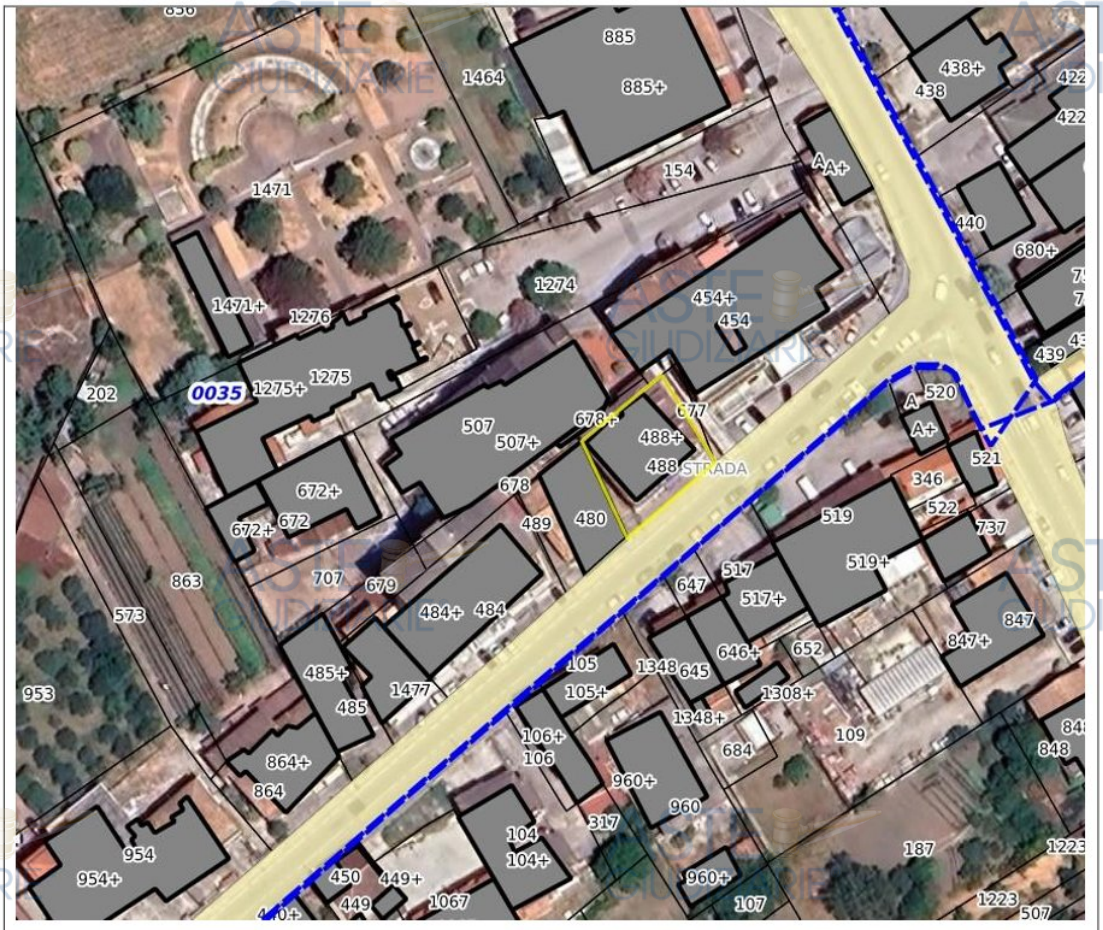


Elaborato planimetrico del 10/08/2021

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta di seguito la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale, al fine dell'esatta localizzazione dei beni oggetto di pignoramento.



NCEU COMUNE DI SALA CONSILINA – FOGLIO 35 PART. 488

CAPITOLO II

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa

Procedim 46/2021 RGE: Il Pignoramento Immobiliare, notificato in data 25/05/2021 rep. 1069, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/06/2021 ai nn. 25342/19946, a favore della Banca Monte Pruno – credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa, C.F. 00269570651.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni pignorati risultano essere di proprietà per i diritti pari a 1/1 della [redacted] per averli acquistati in virtù dei seguenti titoli:

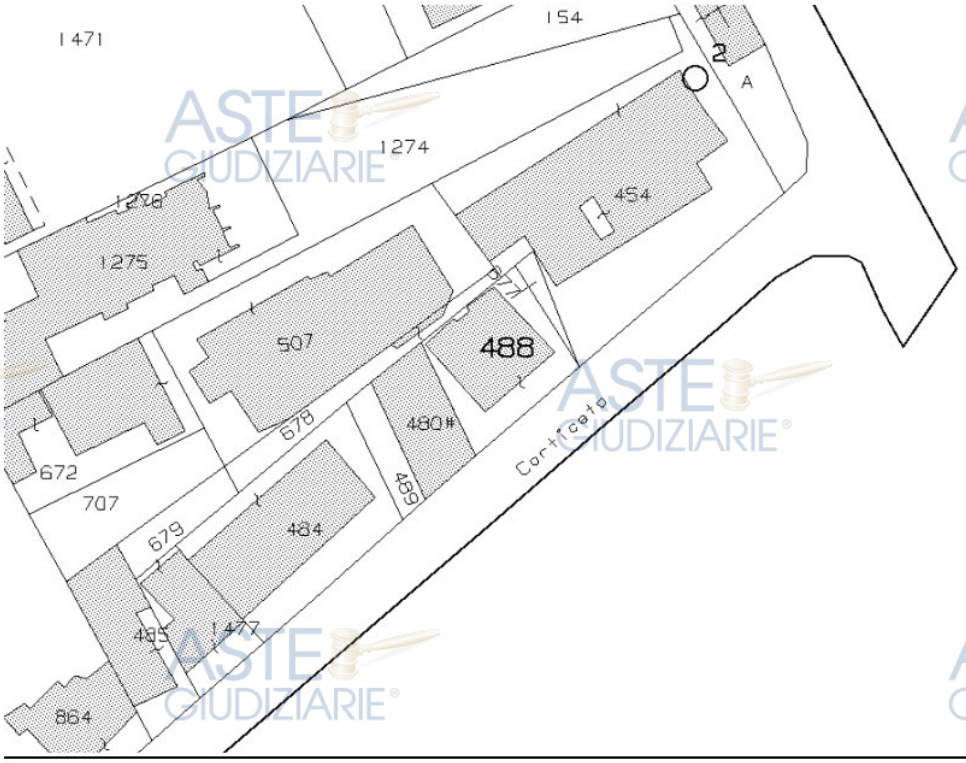
3. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 2 (oggi sub. 15)**
   Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sala Consilina il 12/10/2011, rep. 1190, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 25/11/2011 ai nn. 44854/34674 dal sig. [redacted]
4. **NCEU del Comune di Sala Consilina - Foglio 35 part. 488 sub. 3**
   Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sala Consilina il 12/10/2011, rep. 1189, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 25/11/2011 ai nn. 44853/34673 dal [redacted]

Al [redacted] il fondo rustico sul quale è stato costruito l'immobile sede dei due cespiti di interesse era pervenuto per acquisto fattone dai signori [redacted] a mezzo di atto di compravendita rogato dal notaio Mario Sica in data 13/12/1963, poi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 08/01/1964 ai nn. 486/415.
Tale atto costituisce altresì il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Si può in ogni caso concludere che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
Si allega estratto del Foglio di mappa catastale n.35 in formato Wegis:

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ai fini di una più agevole vendita, si ritiene necessaria una suddivisione in lotti:

LOTTO DI VENDITA 1:

N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (SA) Foglio 35 Part. 488 Sub. 15 – C/1

LOTTO DI VENDITA 2:

N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (SA) Foglio 35 Part. 488 Sub. 3 – C/1

CONFINI CATASTALI PARTICELLA 488 sub.15 (ex. sub.2):

N-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune;

N-O: part.488 sub.1 – scala condominiale

S-O: part.488 sub.5 – proprietà [redacted]; sub.3 – proprietà [redacted]

S-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune.

CONFINI CATASTALI PARTICELLA 488 sub.3:

N-E: part.488 sub.15 – proprietà [redacted]

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N-O: part.488 sub. 15 – proprietà [redacted] sub. 5 – proprietà [redacted]; sub.4 – proprietà [redacted]

S-O: part.488 sub.4 – proprietà [redacted]

S-E: part.488 sub.1 – corte esterna comune.

CAPITOLO III

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 2: Immobile ubicato in località Trinità del Comune di Sala Consilina (SA) alla via Provinciale del Corticato (Strada Provinciale 11f), iscritto all'Agenzia del Territorio di Salerno, con i seguenti dati identificativi:

NCEU: Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat. C/1, classe 3, consist. 23 mq, rendita 269,64€

Trattasi di un locale indipendente destinato a negozio avente accesso dalla corte comune, distinta al sub.1, del fabbricato identificato al mappale 488 del quale occupa parzialmente il piano terra fronte strada.

L'immobile distinto al **sub. 3** si compone di un ambiente a piano terra di circa 18.5 mq di superficie utile netta e di un piccolo servizio igienico di circa 3 mq. Una piccola scala consente di raggiungere la zona soppalcata di circa 14 mq che ha affaccio sul locale principale a piano terra; dalla zona soppalcata si accede anche ad una zona deposito di circa 5.70 mq avente altezza interna utile pari a 1.85 m. In conseguenza della realizzazione del soppalco, la zona sottostante ad esso posta al piano terra ha altezza netta pari a circa 2.25 ml, mentre la zona soppalcata ha altezza netta pari a circa 2.12 ml; solo la zona posta in prossimità dell'ingresso principale al locale, avente superficie calpestabile pari a circa 3 mq, ha conservato l'altezza netta originaria pari a circa 4.60 ml.

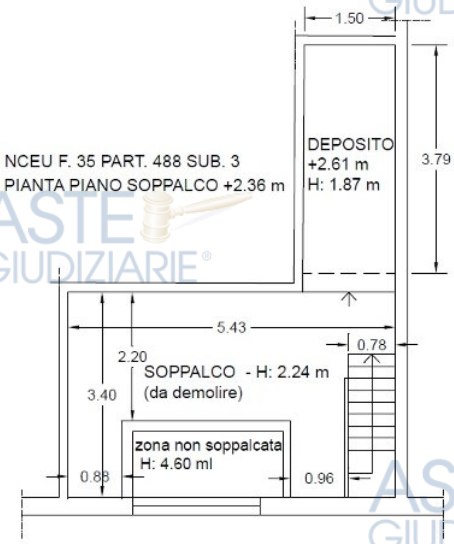
Vi è da specificare che però nel regolamento edilizio di Sala Consilina è prescritta un' altezza interna netta per locali commerciali pari a 3,20 ml; in conseguenza di ciò sono stati computati gli oneri per la rimozione della succitata zona soppalcata, facendo riferimento all'aggiornato Prezzario della Regione Campania 2025.

Gli **oneri per la riduzione in pristino di tale opera, stimati in € 2.000,00 comprensivi di iva e spese generali (oneri per scia ed oneri tecnici) saranno detratti dal prezzo a base d'asta.**

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per meglio comprendere quanto descritto, si allega la pianta schematica dell'immobile, così come rilevata durante l'accesso peritale.



CORTE COMUNE - sub.1

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario e di impianto elettrico autonomo; è inoltre installato un climatizzatore con unità interna a muro (sub. 3)

STATO DI CONSERVAZIONE

Sebbene l'immobile internamente risulti ben curato non presentando segni di usura o incuria vi è da rimarcare il fatto che l'edificio è interessato da fenomeni sia di umidità di tipo ascendente dal terreno, sia di tipo igroscopico dovuto ai sali. Tale situazione genera cause di degrado fisico delle murature, con presenza di muffe e funghi su parti diffuse nella facciata esterna nella parte basamentale e sui diversi livelli della costruzione, come fotograficamente documentato, mentre internamente a livello basamentale sono presenti esfoliazione della tinteggiatura ed efflorescenze saline.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si impone dunque una fase di diagnosi approfondita del degrado finalizzata alla individuazione delle tecniche di intervento per il risanamento.
I costi di tali operazioni e della successiva fase di recupero non sono quantificabili a priori ma saranno globalmente considerati in termini di un deprezzamento dell'immobile con l'attribuzione di una riduzione dei coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale.

Trattasi di immobile per cui non sono disponibili il certificato di agibilità ed i certificati di conformità degli impianti. *Ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, l'aggiudicatario deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

Inoltre, la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare prevista dalle vigenti norme in materia e *l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

Infine, l'immobile necessita di verifiche antisismiche ai sensi delle N.T.C. 2008 (D.M. 16/01/2008 e s.m.i.); *l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative antisimiche della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

CAPITOLO IV

Identificazione catastale dell'immobile

L' immobile oggetto di stima risulta all'attualità così catastalmente censito:

NCEU: Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat. C/1, classe 3, consist. 23 mq, rendita 269,64€

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rispondenza atto di pignoramento-risultanze catastali

Le risultanze catastali riportate nell'atto di pignoramento notificato il 22/06/2021 e nella nota di trascrizione dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono.

La **particella 488 è correttamente rappresentata nell'estratto di mappa in formato Wegis** del Foglio 35 del Comune di Sala Consilina.

La scheda catastale del sub. 3 non corrisponde in ordine alla mancata rappresentazione della zona destinata a deposito posta al piano dell'attuale soppalco.

Risulta dunque necessario correggere la planimetria del bene in catasto.

Oneri tecnici e amministrativi per la redazione delle aggiornate planimetrie catastali della particella 488 sub.3 : €300,00.

CAPITOLO V - sub. 3

Predisposizione di una scheda sinottico-descrittiva del lotto

LOTTO 2: Piena ed intera proprietà di negozio ubicato in località Trinità del Comune di Sala Consilina (SA) alla via Provinciale del Corticato (Strada Provinciale 11f).

L'Immobile destinato a negozio ed avente accesso dalla corte comune, distinta al sub.1, del fabbricato identificato al mappale 488 del quale occupa parzialmente il piano terra fronte strada, è iscritto all'Agenzia del Territorio di Salerno, con i seguenti dati identificativi:

NCEU del Comune di Sala Consilina Foglio 35 part. 488 sub. 3 – cat. C/1 e confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted] corte esterna comune.

Il fabbricato nel quale esso risulta inserito, è stato edificato mediante progetto presentato il 29/09/1963 ha struttura intelaiata in c.a., solai interpiano latero-cementizi, copertura a falde inclinate in c.a.

All'atto del sopralluogo è risultato che all'interno dell'immobile distinto al sub. 3 è stata realizzata una zona soppalcata di cui non è stata rinvenuta autorizzazione presso i competenti uffici comunali. Tale opera non può essere sanata e va rimossa poiché genera altezze ai due livelli, inferiori alle prescrizioni per locali commerciali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

La scheda catastale non corrisponde in ordine alla mancata rappresentazione della zona

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinata a deposito posta al piano dell'attuale soppalco. Risulta dunque necessario correggere la planimetria del bene in catasto. L' immobile costituente il lotto di vendita ricade in "zona RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1"- del vigente P.R.G. del comune di Sala Consilina .

PREZZO BASE LOTTO: € 40.430,00 (diconsi euro quarantamilaquattrocentotrenta/00).

CAPITOLO VI

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Fra la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina relativa all' immobile di cui alla particella 488 risultano:

5. **Pratica edilizia n. 16/63 prot. 6758/63 del 02/03/1964** (cfr. allegato 2)

- Elaborato grafico di Progetto di palazzina da costruirsi in Sala Consilina al F. 35 part. 488 a firma del geom. [redacted] – Prot. 6758/63 del 02/03/1964
- Approvazione progetto per la costruzione di un piano terra adibito a negozi e di un primo piano in contrada Trinità di proprietà del sig. [redacted] - Prot. 6758/63
- Permesso di abitabilità n. 4/1965 dell'edificio adibito a magazzini ed abitazione, rilasciato in data 03/03/1965 dal sindaco del comune di Sala Consilina avv. [redacted]

6. **Pratica edilizia n. 83/1981 per la costruzione di copertura** (cfr. Allegato 3)

- Relazione tecnica prot. 5825 del 15/05/1981 relativa al progetto di una copertura
- Elaborato grafico di progetto di una copertura relativa al fabbricato sito in via provinciale del Corticato – Trinità Prot. 5825/11632 del 19/05/1982 C.E. n. 18
- Concessione edilizia per la costruzione di Copertura n. 18 del 19/05/1982 Pratica n. 83/1981 prot. N. 5825/11632
- Deposito progetto lavori di costruzione di un tetto di copertura ad un fabbricato esistente – Ufficio del Genio Civile di Salerno n. Reg. 5355 prot. 20129 del 12/12/1983 acquisito al protocollo generale dell'ente in data 20/12/1983 n. 10523

7. **Pratica edilizia n. 166/1985 prot. 6184 del 14/12/1987** (cfr. allegato 4)

- Comunicazione di diniego su domanda concessione di esecuzione lavori edili Pratica n. 166/1985 prot. 6184

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nota ufficio tecnico Prot. 5774 del 28/06/1985 avente ad oggetto Opere edili Abusive – proprietà [redacted]
- Ordinanza di sospensione Lavori Edili n. 21/ Reg. Gen. Anno 1985 del 09/05/1985

8. **Pratica edilizia n. 36/85 prot. N. 9910 – Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 6184** (cfr. allegato 5)

- Relazione tecnica descrittiva prot. 9910 del 18/11/1985
- Perizia Giurata prot. 12985 del 31/10/1990
- Richiesta documentazione integrativa Prot. 9848 del 20/07/2001 relativa alla domanda di Sanatoria n. 36 prot. N. 9910 per abuso in località Strada Provinciale del Corticato

Si precisa che il rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri esibiti dal comune all'atto dell'accesso peritale che gravano proporzionalmente sui condomini in relazione ai millesimi di proprietà, trattandosi di interventi che riguardano le parti comuni e la statica del fabbricato. Gli oneri richiesti dal comune e stimati in euro 2881,86 sono da adeguare in base a sanzioni moratorie ed oneri di interessi legali che possono essere stimati solo all'atto dell'effettivo pagamento: di conseguenza questa componente di spesa rimane a carico dell'acquirente, e, data la sua indeterminatezza a priori in sede estimativa **è stata considerata in termini di un deprezzamento dell'immobile.**

All'atto del sopralluogo è risultato che l'immobile distinto **al sub. 3** è risultato composto di un ambiente a piano terra di altezza netta pari a circa 2.25 e di una zona soppalcata di altezza netta pari a circa 2.12 ml che ha affaccio sul locale principale a piano terra; solo la zona posta in prossimità dell'ingresso principale al locale, avente superficie calpestabile pari a circa 3 mq ha conservato l'altezza netta originaria pari a circa 4.60 ml.

Vi è da specificare che però nel regolamento edilizio di Sala Consilina è prescritta un'altezza interna netta per locali commerciali pari a 3,20 ml; va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi mediante la rimozione della zona soppalcata presentando altresì pratica edilizia presso l'U.T. Comunale.

Oneri tecnici e amministrativi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli abusi riscontrati: € 1.000,00.

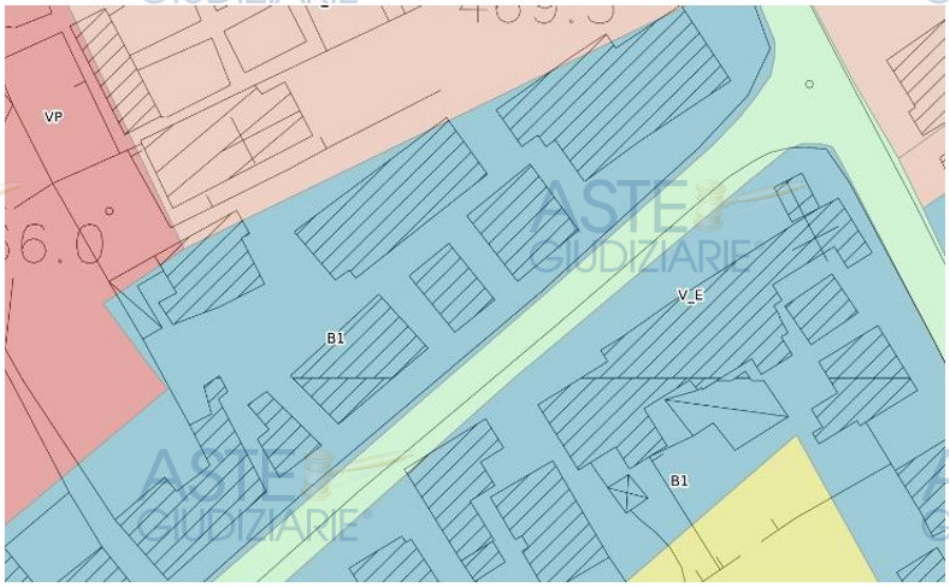
La certificazione di agibilità non è presente agli atti del Comune di Sala Consilina. Non sono stati inoltre rinvenuti certificati di conformità degli impianti.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica:

L'immobile al foglio 35 mappale 488 ricade in "zona RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE B1"- del vigente P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 1418 del 29 febbraio 1984



CAPITOLO VII

Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili

L' immobile oggetto di pignoramento (sub. 3) risulta occupato dal sig. [redacted] che si occupa della vendita di camicie, in virtù di contratto di locazione stipulato, a seguito di rinnovo, dal 01/09/2021 al 31/08/2027 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Tale contratto che prevedeva un canone annuo pari ad €3.000,00 è stato rinnovato però in data successiva alla notifica del pignoramento (25/05/2021), risultando in tal modo **non opponibile alla procedura esecutiva**.

CAPITOLO VIII

specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale
Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
1) Iscrizioni
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
3) Difformità urbanistico-edilizie
4) Difformità Catastali

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: non risultano

Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultano

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:
Ipoteca legale iscritta il 09/03/2012 ai nn. 779/9802 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Ferrara Pietro di Sassano (SA) del 08/03/2012 rep. 53728/7690 in favore della Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa con sede in Roscigno (SA), C.F. 00269570651.

Ipoteca legale iscritta il 04/05/2017 ai numeri 17000/2139 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Ferrara Pietro di Sassano (SA) del 28/04/2017 rep. 3157/2590 in favore della Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa con sede in Roscigno (SA), C.F. 00269570651.

Ipoteca giudiziale iscritta il 09/03/2020 ai numeri 9023/1008 in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale civile di Roma il 27/11/2019 rep. 15855/2019 in favore della società Atradiu Credito y Caucion S.A. DE Seguros y Reaseguros con sede in Roma C.F. 13993401002

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Pignoramento Immobiliare, notificato in data 25/05/2021 rep. 1069 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/06/2021 ai nn. 25342/19946 in favore della Banca Monte Pruno – credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa, C.F. 00269570651.

Difformità urbanistico-edilizie:
All'atto del sopralluogo è risultato che all'interno dell'immobile distinto al sub. 3 è stata realizzata una zona soppalcata di cui non è stata rinvenuta autorizzazione presso i competenti uffici comunali. Tale opera non può essere sanata e va rimossa poiché genera altezze ai due livelli, inferiori alle prescrizioni per locali commerciali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri per la riduzione in pristino di tale opera, stimati in € 2.000,00 comprensivi di iva e spese generali (oneri per scia ed oneri tecnici)

Difformità Catastali:
La scheda catastale del sub. 3 non corrisponde in ordine alla mancata rappresentazione della zona destinata a deposito posta al piano dell'attuale soppalco.
Oneri tecnici e amministrativi per la redazione dell'aggiornata planimetria catastale della particella 488 sub.3 : €300,00.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

CAPITOLO IX

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

CAPITOLO X

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Gli immobili pignorati non risultano gravati da livello, censo o uso civico.

CAPITOLO XI

Fornire ogni **informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per la tipologia di beni in questione, non vi sono informazioni di questo tipo

CAPITOLO XII

valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il *criterio della stima sintetica per parametri tecnici*, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie utile (mq) per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, e/o di porzioni omogenee dello stesso, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Nella seguente tabella si riportano i dati di calcolo:

LOTTO 2:

NCEU del Comune di Sala Consilina al foglio 35 part. 488 sub.3

Particella	destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale
488 sub.3	NEGOZIO	21,05	1,00	21,05
	BAGNO	3,51	1,00	3,51
	DEPOSITO	7,04	0,50	3,52
488 sub.3	**TOTALE**	**31,60**		**28,08**

Per la determinazione del prezzo base di vendita dei beni costituenti il lotto di vendita si è proceduto nel seguente modo:

4. è stata consultata la **Banca dati - quotazione immobiliare dell'Agenzia del Territorio** per la zona D1 - Periferica/Via Trinità, ecc. del Comune di Sala Consilina dalla quale è risultato un valore di mercato nell'intervallo compreso **fra € 700,00/mq e € 950,00/mq** per i negozi **in posizione commerciale normale** ed in riferimento alla **superficie lorda.**
5. **E' stata eseguita una indagine di mercato presso operatori locali del settore immobiliare,** su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili adibiti a negozi analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione. Il valore di mercato per la specifica tipologia di immobile (**allo stato d'uso attuale: "*negozi in buono stato d'uso e manutenzione in ottima posizione commerciale*"**) si attesta intorno ad una quotazione di **€1.500-2.000,00/mq** (diconsi, millecinquecento-duemila/00), in funzione del parametro della **superficie lorda di vendita**.
6. Sono stati consultati alcuni siti specializzati di vendite immobiliari che definiscono per la tipologia immobiliare del caso specifico e per la zona di ubicazione dell'immobile, di

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elevato interesse commerciale, un valore di mercato dell'ordine di **€ 1.380,00-1.900,00/mq per superficie lorda di vendita.**

Per quanto innanzi, considerato che nelle vendite di negozi risulta predominante il fattore del posizionamento commerciale dell'immobile, si stima un prezzo unitario medio di mercato pari a **€ 1.600,00/mq** (diconsi, milleseicento/00) da computarsi in riferimento alla **superficie commerciale sopra calcolata**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile del LOTTO 2 è, quindi, di €44.930,00 (diconsi quarantaquattromilanovecentotrenta/00).

A tale valore occorre però detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli stessi che sono stati stimati in altre sezioni della perizia presuntivamente in € 4.500,00 e che restano in carico all'acquirente e sono portati a scomputo del prezzo di vendita del lotto 2.

In conclusione, pertanto, **si può attribuire al LOTTO 2 quale più probabile prezzo di vendita da porre a base d'asta, l'importo di € 40.430,00** (diconsi euro quarantamilaquattrocentotrenta/00).

CAPITOLO XIII

Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

I beni pignorati sono interamente di proprietà della società debitrice.

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tanto detto per incarico ricevuto.

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Serena Rosso

Firmato Da: SERENA ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3f1cd624180cebdbf0504d9bf88140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009