



UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 58/2017

G.E. Dott. Aniello Maria DE PIANO

Data successiva udienza 08.06.2021

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Maria Wancolle d2w studio
Vico Cerro 13, 84037 Sant'Arsenio (SA)
w.aria@archiworldpec.it – P.IVA 05166900653
cell. 3492668567 fax 0975 520804

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno n°3238
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Lagonegro



INDICE

PREMESSA	pag. 3
CONTROLLI PRELIMINARI: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 5
QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 7
QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 11
QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 18
QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 20
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 21
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 26
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 27
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 30
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 30
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 31
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 31
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 38
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag. 39
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 41

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Wancolle, nata a Polla (SA) il 17.11.1978 e residente a Sant'Arsenio (SA) vico Cerro n° 13, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Salerno al n° 3238, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lagonegro (PZ), è stata nominata CTU dal GE dott. Aniello Maria DE PIANO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro, in data 19/02/2020 nella procedura recante R.G.E. n. 37/2017, proposta dall' [REDACTED]

[REDACTED] con l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, ai sensi dell'ex art. 173 bis. Disp. Att. C.p.c., avente per oggetto gli immobili di piena proprietà del debitore executato [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta CTU riceveva l'incarico secondo il mandato di n. 14 quesiti affidato in data 24.02.2020.

Il giorno 16.06.2020, alle ore 16:00, così come comunicato alle parti a mezzo pec e raccomandata A/R (All. n.1 Ricevute), la sottoscritta CTU in compagnia del Custode Giudiziario Avv. Antonio CALANDRIELLO si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento in via Roma del Comune di Casalbuono. In tale sede la sottoscritta alla presenza dell' [REDACTED] procedeva al regolare svolgimento delle operazioni peritali eseguendo rilievi metrici e fotografici degli immobili in esame (All. n.2 Verbale di sopralluogo).

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente e di tutti gli accertamenti svolti personalmente presso il N.C.E.U., l'Ufficio Tecnico, nonché sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dell'accesso, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, organizzata per punti, secondo i Quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico.

CONTROLLI PRELIMINARI: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:

- per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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

oppure:

- per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dagli accertamenti effettuati la documentazione in atti prodotta dal creditore procedente ex art. 567, c.p.c. è **esaustiva**.

Prima della redazione della presente relazione la sottoscritta ha eseguito il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare n. 37/2017. In dettaglio il creditore ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del notaio dott.ssa Giuseppina Di Novella, notaio in Sala Consilina, certificato del [REDACTED] (**All. n.3 Certificazione notarile sostitutiva**).

L'esame della documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento nonché generalità anagrafiche, ubicazione e dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Acquisizione certificato Ufficio Anagrafe

In adempimento a quanto richiesto è stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazione nel quale si attesta che la debitrice [REDACTED]

Nelle annotazioni risulta che con atto N. [REDACTED] a rogito dell'Avv. [REDACTED] Salerno dichiarano, ai sensi dell'art. 162, di adottare dal 1/09/1992, il regime della separazione dei beni (All. n.4 Certificato di matrimonio).

QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

La piena proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta

in virtù degli atti:

- compravendita per notaio Ermanno Buonocore di Salerno del 14 dicembre 2000 rep. N.

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno i

al nn. dal Sig.

- compravendita per Notaio Ermanno Buonocore di Salerno del rep.

, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 21

dicembre dai coniugi

(All. n.6 Atto di compravendita del 2000)



Immagine I – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

L'esperto, inoltre, segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

L'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

La certificazione ipocatastale notarile (**All. n.3 Certificazione notarile sostitutiva**), presente nel fascicolo del pignoramento, attesta le risultanze delle visure catastali, mappa catastale e dei registri immobiliari (**All. n.7 Visure storiche per immobili**) a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 05.06.2017.

_____ risulta piena proprietaria degli immobili oggetto di stima, precisamente:

- porzione di fabbricato sito in Casalbuono (SA) alla via Roma snc, composto da un'abitazione al piano primo di complessivi 6 vani catastali con annessi locale deposito e locale garage al piano terra.

Gli immobili sono identificati nel Catasto del Comune di Casalbuono come segue:

Catasto Fabbricati:

- foglio 12, particella 361, sub 6, cat.A/3, consistenza 6 vani, cl. 3, superficie catastale totale 89mq

Via Roma s.n.c. piano I;

- foglio 12, particella 361, sub 4, cat.C/1, consistenza 59mq, cl. 6, superficie catastale totale 67mq

Via Roma snc piano T.

- foglio 12, particella 361, sub 5, cat C/6, consistenza 37mq, cl. 10, superficie catastale totale 43mq

Via Roma snc piano T (All. n.8 Visure catastali e planimetrie).

Le suddette particelle derivano da:

- particella n. 361 sub 1, cat. C/6, 50 mq piano terra;
- particella n. 361 sub 2, cat. A/4, vani 5, piano primo;
- particella n. 362 sub 1, cat. C/1, mq 17, piano terra;
- particella n. 362 sub 2 cat. A/4, vani 2, piano primo;

variazione del 03.04.2002 protocollo n. 118095 Fusione – Ristrutturazione

all' [redacted] sono pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- Le originarie particelle nn. 361 sub 1 e 361 sub 2 del foglio 12 sono pervenute con atto di compravendita per Notaio Ermanno Buonocore di Salerno del 14 dicembre 2000 [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted] [redacted] (All. n.6 Atto di compravendita del 2000).

[redacted] le suddette particelle erano pervenute in virtù di atto di donazione per Notaio Pietro Romanelli di Sassano del [redacted] registrato a Sala Consilina il [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il [redacted] al padre [redacted] [redacted] (All. n.10 Atto di donazione del 1990).

- Le originarie particelle nn. 362 sub 1 e 362 sub 2 del foglio 12 sono pervenute con atto di compravendita per Notaio Ermanno Buonocore di Salerno de [REDACTED] rep. N. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data [REDACTED], dai [REDACTED] [REDACTED] (All. n.6 Atto di compravendita del 2000).

[REDACTED] ette particelle sono pervenute in forza di atto di compravendita per notaio Pietro Romanelli di Sassano in data [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 0, dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] (All. n.9 – Atto di compravendita 1986).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la presa visione dell'estratto di mappa di zona si rileva che le particelle risultano correttamente individuate al CATASTO FABBRICATI, Ufficio provinciale di Salerno, al foglio 12 particelle nn. 361 sub 6, 361 sub 4 e 361 sub 5. (All. n.8 Visure catastali e planimetrie)

FORMAZIONE IN LOTTI

La scrivente individua i seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1: abitazione sita in via Roma snc, riportata in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 6, cat.A/3, consistenza 6 vani, cl. 3, superficie catastale totale 89mq, piano primo. Confini proprietà a nord parte proprietà Novellino e parte con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

LOTTO 2: deposito sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 4, cat.C/1, consistenza 59mq, cl. 6, superficie catastale totale 67mq, piano terra. Confini proprietà: a nord parte con terrapieno e parte con proprietà [REDACTED] (Lotto 3), ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

LOTTO 3: garage sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 5, cat C/6, consistenza 37mq, cl. 10, superficie catastale totale 43mq, piano terra. Confini proprietà a nord con terrapieno, ad est con proprietà [REDACTED] (Lotto 2), a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la **tipologia**, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.**

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

Gli immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO 1: abitazione sita in via Roma snc, riportata in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 6, cat.A/3, consistenza 6 vani, cl. 3, superficie catastale totale 89mq, piano primo.

Trattandosi di unità immobiliare indivisibile, la sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord parte proprietà [REDACTED] e parte con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED].

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni, come si evince dalle fotografie effettuate durante il sopralluogo nelle quali è evidente la carenza di manutenzione.

L'accesso è consentito da una scala posta sul lato ovest dell'edificio; scala che è di servizio anche per l'appartamento del piano superiore. Di fronte a tale scala è presente un piccolo vano ripostiglio, a destra si trova un vano d'ingresso generale ai due appartamenti.

L'appartamento è composto da 3 stanze, il vano wc e un piccolo vano ripostiglio così come si evince dalla planimetria.

Dall'ingresso dell'appartamento la prima stanza presenta due finestre una che affaccia sul lato ovest, quindi sulla scala di accesso, l'altra su lato sud, quindi su via Roma; la seconda stanza, sempre sulla destra, invece, presenta un balconcino che affaccia su via Roma il cui solaio è in forte stato di deperimento strutturale; la terza stanza il cui accesso è posto di fronte all'ingresso dell'appartamento affaccia sul lato nord verso un piccolo spazio tra l'appartamento ed il terrapieno quindi con vista sul muro di contenimento di fronte. Il vano destinato a bagno è cieco così come il piccolo vano sottoscala destinato a ripostiglio.

Il cespite è allo stato grezzo di struttura, quindi presenta solo le divisioni interne in laterizio.

Lo stato manutentivo complessivo è **scarso**, l'immobile presenta segni di usura tangibili e richiede interventi di manutenzione.

PRIMO PIANO
h=2.90



Vista ingresso su via Roma



LOTTO 2: deposito sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 4, cat.C/1, consistenza 59mq, cl. 6, superficie catastale totale 67mq, piano terra.

La sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord parte con terrapieno e parte con proprietà [REDACTED] (Lotto 3 così come identificato nella presente relazione di stima), ad est con proprietà [REDACTED] a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

Descrizione generale del fabbricato

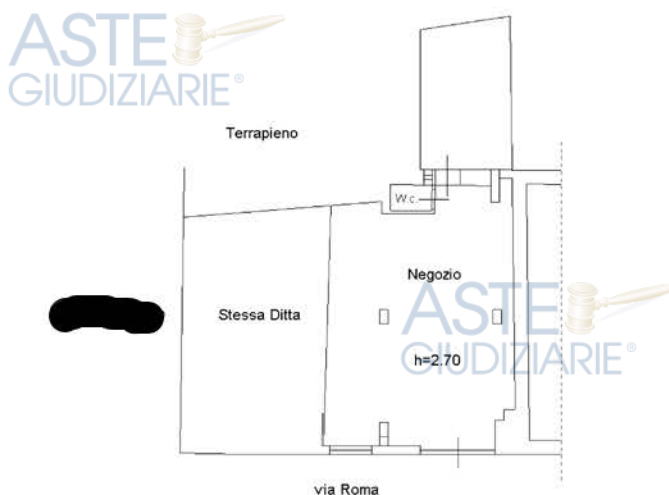
Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni; come si evince dal rilievo fotografico la struttura presenta evidente carenza di manutenzione.

L'accesso è dato da una grande apertura su via Roma chiusa con saracinesca e sullo stesso fronte stradale è presente una finestra posta sulla sinistra del vano d'ingresso, chiusa solo con una inferriata. Il locale non presenta alcuna divisione interna né impiantistica, sul lato nord è presente un'altra apertura che dà su un piccolo spazio esterno tra l'edificio ed il terrapieno, con vista sul muro di contenimento posto di fronte.

Il vano bagno riportato nella planimetria catastale non è presente. L'immobile è allo stato grezzo di struttura ed è utilizzato come deposito di materiale di cantiere e mezzi agricoli.

Lo stato manutentivo complessivo è **scarso, l'immobile presenta segni di usura tangibili e richiede interventi di manutenzione.**

PIANO TERRA





LOTTO 3: garage sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 5, cat C/6, consistenza 37mq, cl. 10, superficie catastale totale 43mq, piano terra.

La sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord con terrapieno, ad est con proprietà [REDACTED] Lotto 2 così come identificato nella presente relazione di stima), a sud con via Roma e ad ovest con proprietà [REDACTED].

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni; come si evince dal rilievo fotografico la struttura presenta evidente carenza di manutenzione.

L'accesso è dato da una grande apertura su via Roma chiusa con saracinesca. E' presente una parete a dividere il sottoscala dal resto dello spazio, come si evince da planimetria.

L'immobile è allo stato grezzo di struttura ed è utilizzato a deposito di materiale di cantiere.

Lo stato manutentivo complessivo è **scarso**, **l'immobile presenta segni di usura tangibili e richiede interventi di manutenzione.**





QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- *deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- *deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

- *deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Vista la documentazione in atti e dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno – Catasto Fabbricati e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbuono la sottoscritta ha così identificato gli immobili oggetto di stima:

LOTTO 1 - Abitazione sita in via Roma snc, intestata [REDACTED]

[REDACTED]

identificato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al foglio 12, particella 361 sub 6 e particella 362 sub 6, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale 89mq, variazione catastale del 03/04/2002.

La planimetria catastale è stata presentata in data 03/04/2002 ed è conforme allo stato dei luoghi (All. n.8 Visure catastali e planimetrie)

LOTTO 2 - Deposito sito in via Roma snc, intestato [REDACTED]

[REDACTED]

identificato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 4, categoria C/1, consistenza 59mq, classe 6, superficie catastale totale 67mq, piano terra.

La planimetria catastale è stata presentata in data 03/04/2002, data in cui risulta esser stato apportato un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da deposito a locale commerciale, cambio avvenuto senza nessun titolo urbanistico abilitativo ed inoltre, differisce dallo stato dei luoghi per la presenza del vano wc che in realtà non risulta essere realizzato (All. n.8 Visure catastali e planimetrie)

LOTTO 3 - Garage sito in via Roma snc, intestato [REDACTED]

identificato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 5, categoria C/6, consistenza 37mq, classe 10, superficie catastale totale 43mq, piano terra.

La planimetria catastale è stata presentata in data 03/04/2002 ed è conforme allo stato dei luoghi (All. n.8 Visure catastali e planimetrie)

CONFORMITA' DEI DATI IDENTIFICATIVI

La descrizione (indirizzo, piano, identificativi catastali) degli immobili in esame, contenuta nel pignoramento e nella trascrizione, è conforme a quella accertata e consente di individuare univocamente i beni oggetto di pignoramento.

CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE

Vi è corrispondenza tra la descrizione degli immobili nel titolo di provenienza e quella delle planimetrie catastali attuali, ma differisce la destinazione d'uso del LOTTO 2 modificata senza alcun titolo abilitativo da Deposito a Locale Commerciale.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. Procedimento n. 58/2017 R.G.E. . 5 _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO 1 – Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitazione ubicato in via Roma snc, piano I. Procedimento n. 58/2017 R.G.E.; è composto da 6 vani per una consistenza di 89 mq totali; confina con via Roma a sud, con parte della proprietà [REDACTED] e parte con altra proprietà [REDACTED] a nord, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED] ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Casalbuono al foglio 12, particella 361, sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale secondo la variazione del 03/04/2002 protocollo n. 118095 Fusione – Ristrutturazione (n. 4267.1/ 2002).

PREZZO BASE D'ASTA – Euro 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento,00)

LOTTO 2 – Piena ed intera proprietà di immobile ad uso deposito ubicato in via Roma snc, piano terra. Procedimento n. 58/2017 R.G.E.; ha una consistenza di 59 mq; confina con via Roma a sud, con altra proprietà Sica a nord, con proprietà [REDACTED] (LOTTO 3) ad ovest, con proprietà [REDACTED] ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Casalbuono al foglio 12, particella 361, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale secondo la variazione del 03/04/2002, protocollo n. 118095 Fusione – Ristrutturazione (n. 4267.1/ 2002) ma differisce per destinazione d'uso da Deposito a Locale Commerciale, per l'assenza del bagno presente in planimetria.

PREZZO BASE D'ASTA – Euro 6.400,00 (Euro seimilaquattrocento,00)

LOTTO 3 – Piena ed intera proprietà di immobile ad uso garage ubicato in via Roma snc, piano terra. Procedimento n. 58/2017 R.G.E.; ha una consistenza di 37 mq; confina con via Roma a sud, con il terrapieno a nord, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con altra proprietà [REDACTED] (LOTTO 2) ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Casalbuono al foglio 12, particella 361, sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale secondo la variazione del 03/04/2002 protocollo n. 118095 Fusione – Ristrutturazione (n. 4267.1/ 2002).

PREZZO BASE D'ASTA – Euro 4.100,00 (Euro quattromilacento,00)

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà

considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

- anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

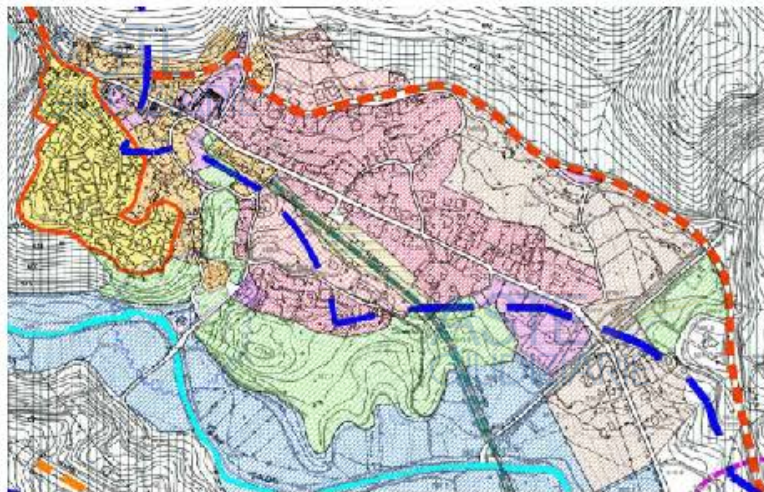
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalla documentazione acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbuono gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano provenire dalle seguenti pratiche edilizie autorizzative.

Il fabbricato in cui sono presenti i tre lotti ricade in **"Zona B di Ambito urbano contemporaneo periurbano da recuperare e ristrutturare"**.

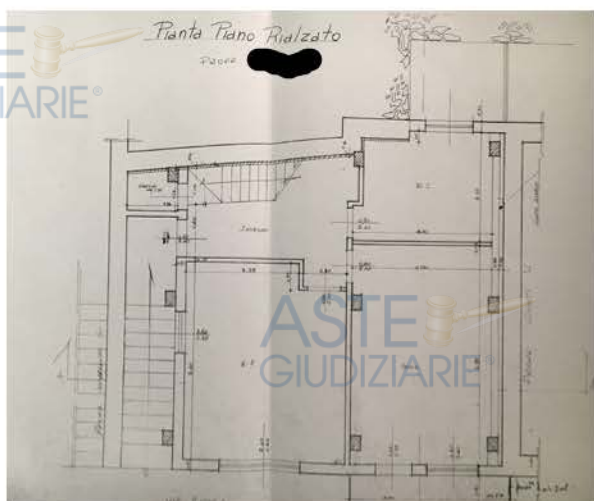


Planimetria ambiti territoriali

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili risulta essere stato costruito prima del 1963; in seguito è stato demolito e ricostruito con **Concessione edilizia** datata 1996 (**All. n.11 Concessione edilizia 1996**), successivamente a questa data non risulta esserci nessun altro atto, benchè risulti una modesta variazione della planimetria catastale inserita in data 03.04.2002, così come si evidenzia dalle planimetrie:

LOTTO 1

Spostamento della porta di accesso e diversa distribuzione interna degli ambienti.



Planimetria progetto 1996



Planimetria Catastale

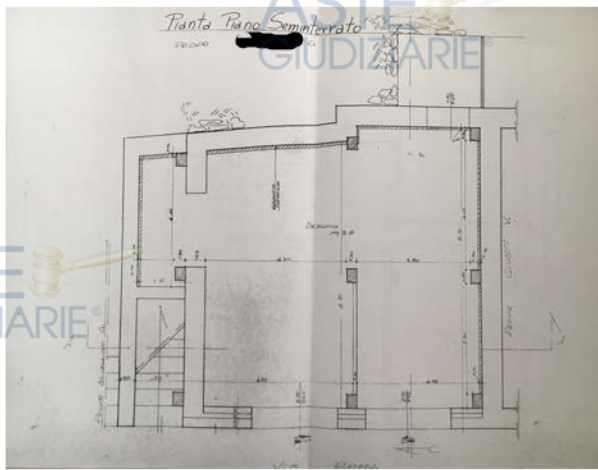
LOTTO 2 e 3

Tra il LOTTO 2 ed il LOTTO 3 è stato creato un muro divisorio, che appunto separa i due lotti, ma che non è presente nei titoli autorizzativi acquisiti, come la finestra posizionata accanto all'apertura d'ingresso del LOTTO 2.

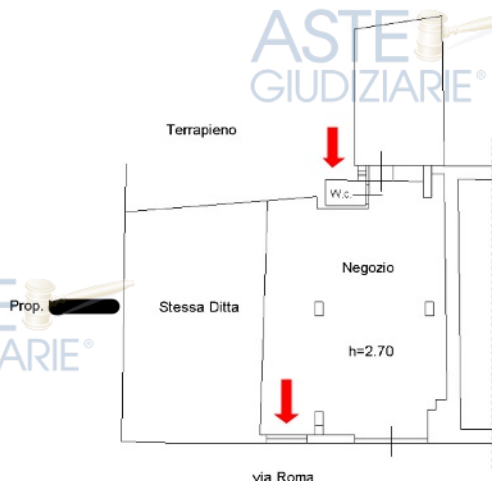
Inoltre il Cambio di Destinazione d'uso del LOTTO 2 che da Deposito è divenuto Locale Commerciale, è avvenuto senza titolo abilitativo, in quanto il suddetto cambio sarebbe potuto avvenire con la richiesta di un permesso di costruire una volta avuta la dichiarazione di agibilità dell'immobile nonché permesso dell'Asl competente.

In seguito alle verifiche effettuate dalla sottoscritta è possibile asserire che trovandosi l'immobile in Zona B del PRG del Comune di Casalbuono la difformità è **sanabile**.

Il costo per la rettifica della non conformità urbanistica rilevata ammonta a circa 2.000,00€ (Euro duemila/00) incluse spese tecniche e oneri come per legge.



Planimetria progetto 1996



LOTTO 2 - Planimetria catastale



LOTTO 3 - Planimetria catastale

Non risulta nessuna chiusura lavori dalla Concessione del 1996, quindi non risulta esserci nessuna **dichiarazione di agibilità**.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato;

provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come riportato nelle descrizioni degli immobili la struttura è allo stato grezzo quindi il cespite non risulta occupato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, in via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) gli immobili pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;

- b) gli immobili pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) gli immobili pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) gli immobili pignorati non sono sottoposti a vincoli storici - artistici;
- e) gli immobili pignorati non sono sottoposti a regolamento condominiale;
- f) gli immobili pignorati non sono sottoposti a vincoli da servitù di nessun genere.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- **Iscrizione** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno nn. [REDACTED] del [REDACTED] **Ipoteca volontaria** –

Concessione a garanzia di mutuo di Euro 75.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], a carico della [REDACTED] [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 150.000,00 giusta atto per Notaio Ermanno Buonocore in data [REDACTED]

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno [REDACTED] [REDACTED] Pignoramento gravante sull'intera proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

Nell'allegato n. 7 si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative agli immobili pignorati.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate, dalle visure catastali e dai titoli di provenienza risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono di **proprietà privata**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Casalbuono non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili pignorati sono unità di un fabbricato autonomo quindi non soggetti a spese condominiali di nessun tipo.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal

caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare 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, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

I beni pignorati costituiscono tre unità immobiliari autonomamente utilizzabili, vendibili in n.3 lotti.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” degli immobili in esame, si è proceduto redigendo le seguenti tre stime ed utilizzando il metodo di stima diretta per comparazione.

Stima diretta per comparazione

Il metodo sintetico della comparazione diretta è normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore dei cespiti mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni cosiddette “ordinarie di mercato”. Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati e da indagini di mercato indirette, con valori mercuriali ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali.

Da questi valori interpolati, si ricava un valore che viene poi riferito al cespite da valutare, previa adozioni di opportuni coefficienti correttivi che permettano di “apprezzare” o “deprezzare” il bene in funzione delle caratteristiche intrinseche (caratteristiche architettoniche e funzionali, morfologiche, tipologiche, costruttive, conformità alle normative edilizie vigenti, stato conservativo, finiture, dotazione di servizi esclusivi e/o comuni, livello di piano) ed estrinseche (caratteristiche posizionali ed ubicazionali, conformità allo strumento urbanistico vigente, presenza in zona di poli di interesse, attività economiche, attrezzature, parcheggi e servizi pubblici e privati) possedute dall'immobile in esame rispetto a quelle medie rilevate nel microintorno.

LOTTO I - STIMA DEL BENE

Indagini di mercato

Indagini di mercato di tipo diretto

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate presso fonti dirette, annunci privati su Idealista.it, Subito Immobili, Immobiliare Mitula.it, hanno rilevato che, per immobili simili ubicati in zone limitrofe a quella in cui ricade il bene, sono stati attribuiti verosimilmente valori unitari compresi nell'intervallo **$V_m = \text{€}/mq \text{ 300,00/600,00}$** .

Indagini di mercato di tipo indiretto

I valori rilevati dai borsini immobiliari per immobili uso abitazione sono i seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio (Anno 2020 – Semestre2) – Codice di zona B1 Centrale/CENTRO URBANO – Residenziale

Vm: min-max €/mq 500,00 - 640,00 (superficie LORDA)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: CASALBUONO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	640	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	335	385	L	1,5	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	640	810	L	1,9	2,4	L

Tabella quotazioni OMI – zona B1

- Fonte Borsino Immobiliare della provincia di Salerno

Vm: €/mq 374,00 – 572,00

Sulla base delle quotazioni suddette ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile, la scrivente ritiene che il più probabile “valore di mercato” al mq dell'immobile pignorato sia pari a:

Vm/mq = € 500,00 (euro CINQUECENTOVENTI,00)

Pertanto il valore di mercato del lotto potrebbe essere:

Vm = 500,00€/mq x 89mq = €44.500,00 (Euroquarantaquattromilacinquecento/00)

Tenendo conto che il cespite è allo stato grezzo bisogna apportare le correzioni necessarie per giungere al corretto valore di mercato del cespite allo stato attuale, per cui si considera

che, nel caso di Edilizia Residenziale, la realizzazione completa di un fabbricato può essere ripartita nelle seguenti categorie di opere, divise in valori percentuali di costo:

EDIFICIO ER – Stima lavori		
1	Strutture in cemento armato incluso movimenti di terre	28%
2	Tompagni e Tramezzi	5%
3	Intonaci (senza pitture)	7%
4	Opere varie di completamento	36%
	Sommano	76%
5	Impianto elettrico	9%
6	Impianto termico	10%
7	Impianto idrico-sanitario	5%
	TOTALE	100%

Lo stato attuale dell'immobile in esame è tale che risultano realizzate solo le prime due categorie di opere, per una stima dei lavori pari al 33% del valore del nuovo costruito, quindi calcolando il 33% del valore di mercato di **€44.500,00** si desume che il valore di mercato del cespite allo stato attuale è pari a **€14.685,00**.

Prezzo base d'asta proposto

In considerazione dello stato attuale dell'immobile e di tutto quanto concerne la vendita forzata dello stesso, la sottoscritta considera un ribasso sul valore di mercato del 15%; pertanto il prezzo base d'asta proposto risulta pari a:

$$\text{€ } 14.685,00 - 15\% = \text{€ } 12.482,25$$

arrotondato a: **€ 12.500,00** (Euro dodicimilacinquecento/00).

LOTTO 2 - STIMA DEL BENE

La stima del LOTTO 2 è stata effettuata tenendo conto dell'ultimo titolo urbanistico presente negli atti per il quale l'immobile risulta essere con destinazione d'uso di DEPOSITO e non considerando il cambio di destinazione d'uso effettuato in data 03/04/2002 perché effettuato senza alcun titolo abilitante. I valori di mercato considerati saranno riferiti a box auto/deposito.

Indagini di mercato

Indagini di mercato di tipo indiretto

I valori rilevati dai borsini immobiliari per immobili uso abitazione sono i seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio (Anno 2020 – Semestre 2) – Codice di zona B1 Centrale/CENTRO URBANO – Box auto

Vm: min-max €/mq 335,00 - 385,00 (superficie LORDA)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: CASALDIUGO
Località: L'ARMATA/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Ministero catastale n. 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Ipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	610	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	100	240	I	1,0	1,10	I
Vile e Villini	NORMALE	540	610	L	1,9	2,4	L

Tabella quotazioni OMI – zona B1

- Fonte Borsino Immobiliare della provincia di Salerno

Vm: €/mq 293,00 – 339,00

Sulla base delle quotazioni suddette ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile, la scrivente ritiene che il più probabile "valore di mercato" al mq dell'immobile pignorato sia pari a:

Vm/mq = € 338,00 (Eurotrecentotrentotto,00)

Pertanto il valore di mercato del lotto potrebbe essere:

Vm = 338,00€/mq x 67mq = €22.646,00 (Euroventiduemilaseicentoquarantasei/00)

Tenendo conto che il cespite è allo stato grezzo, considerando la tabella di stima lavori al precedente punto, calcolando quindi il 33% del valore di mercato di €22.646,00 del nuovo costruito, si desume che il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale è pari a **€7.473,18.**

Prezzo base d'asta proposto

In considerazione dello stato attuale dell'immobile e di tutto quanto concerne la vendita forzata dello stesso la sottoscritta considera un ribasso sul valore di mercato del 15%, pertanto il prezzo base d'asta proposto risulta pari a:

$$€ 7.473,18 - 15\% = € 6.352,20$$

arrotondato a: **€ 6.400,00** (Euroseimilaquattrocento/00).

LOTTO 3 - STIMA DEL BENE

Indagini di mercato

Indagini di mercato di tipo indiretto

I valori rilevati dai borsini immobiliari per immobili uso abitazione sono i seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio (Anno 2020 – Semestre2) – Codice di zona B1 Centrale/CENTRO URBANO – Box auto

Vm: min-max **€/mq 335,00 - 385,00 (superficie LORDA)**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SA - BENEVENTO
Comune: CASALDIUGGIO
Frazione/area: Centro/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Minorezza catastale: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (l. m)	Valori Locazione (Cmq a mese)		Superficie (l. m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	640	L	1,5	1,9	L
Rex	NORMALE	335	385	I	1,5	1,8	I
Ville e Villini	NORMALE	540	670	L	1,9	2,4	L

Tabella quotazioni OMI – zona B1

- Fonte Borsino Immobiliare della provincia di Salerno

Vm: €/mq **293,00 – 339,00**

Sulla base delle quotazioni suddette ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile, la scrivente ritiene che il più probabile "valore di mercato" al mq dell'immobile pignorato sia pari a:

$V_m/mq = € 338,00$ (Eurotrecentotrentotto,00)

Pertanto il valore di mercato del lotto potrebbe essere:

$V_m = 338,00€/mq \times 43mq = €14.534,00$ (Euroquattordicimilacinquecentotrentaquattro/00)

Tenendo conto che il cespite è allo stato grezzo, considerando la tabella di stima lavori al punto "lotto I", calcolando quindi il 33% del valore di mercato di €14.534,00 del nuovo costruito, si desume che il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale è pari a **€4.796,22.**

Prezzo base d'asta proposto

In considerazione dello stato attuale dell'immobile e di tutto quanto concerne la vendita forzata dello stesso la sottoscritta considera un ribasso sul valore di mercato del 15%, pertanto il prezzo base d'asta proposto risulta pari a:

$€ 4.796,22 - 15\% = € 4.076,78$

arrotondato a: **€ 4.100,00** (Euroquattromilacento/00).

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per una quota complessiva pari alla piena ed intera proprietà in capo al debitore.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In adempimento a quanto richiesto sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalbuono rispettivamente il certificato di matrimonio con annotazione (**All. n.4 Certificato di matrimonio**) ed il certificato di residenza (**All. n.5 Certificato di residenza**).

Ritenendo di aver ottemperato al mandato conferitomi dalla S.V.I., la sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata sul portale unitamente agli allegati in formato digitale ed inoltrata alle parti a mezzo pec.

ELENCO ALLEGATI:

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
4. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
5. CERTIFICATO DI RESIDENZA
6. ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'ANNO 2000
7. VISURE STORICHE E IPOTECARIE
8. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE
9. ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'ANNO 1986
10. DONAZIONE DEL 1990
11. CONCESSIONE EDILIZIA 1996

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sant'Arsenio 09/04/2021

in fede

Arch. Maria Wancolle

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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

LOTTO I



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

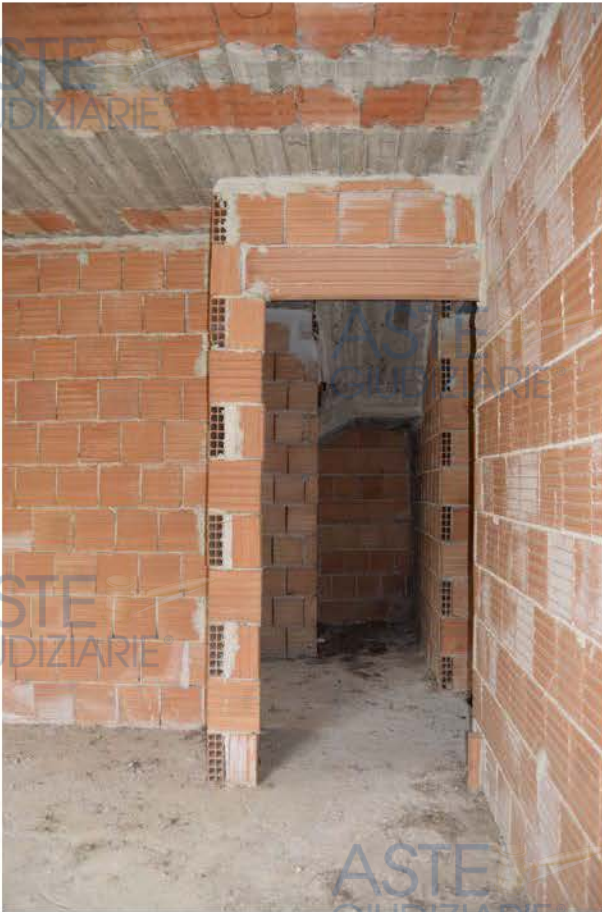


FOTO 9

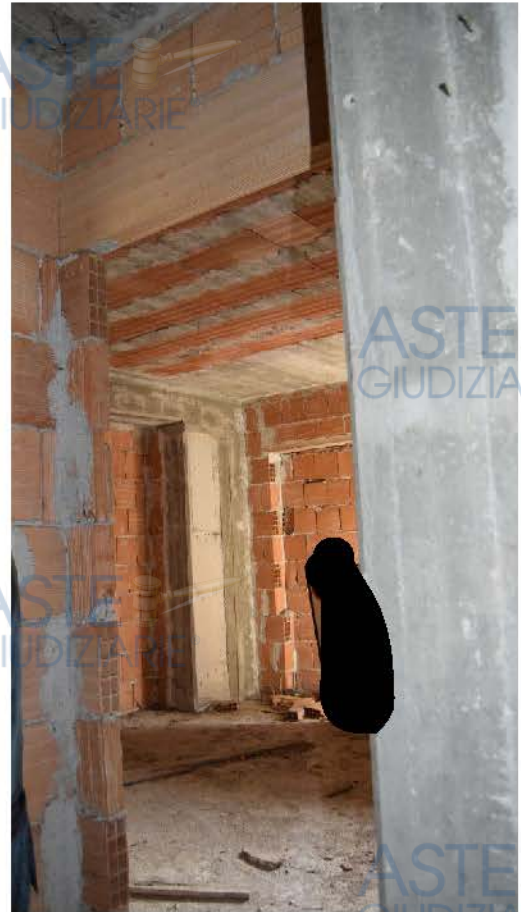


FOTO 10



FOTO 11

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19





FOTO 20



FOTO 21

LOTTO 2



FOTO 22



FOTO 23

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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



FOTO 24



FOTO 25





FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



LOTTO 3



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33

CTU: MARIA WANCOLLE ARCHITETTO

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



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 58/2017

G.E. Dott. Aniello Maria DE PIANO

Data successiva udienza 08.06.2021

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE A
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Arch. Maria Wancolle d2w studio
Vico Cerro 13, 84037 Sant'Arsenio (SA)
w.aria@archiworldpec.it – P.IVA 05166900653
cell. 3492668567 fax 0975 520804

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno n°3238

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Lagonero



PREMESSA E QUESITI

La sottoscritta Arch. Maria Wancolle, nata a Polla (SA) il 17/11/1978 e residente a Sant'Arsenio (SA) vico Cerro n° 13, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Salerno al n° 3238, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lagonegro (PZ), è stata nominata CTU dal GE dott. Aniello Maria DE PIANO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro, in data 19/02/2020 nella procedura recante R.G.E. n. 37/2017, proposta [REDACTED]

[REDACTED] con l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, ai sensi dell'ex art. 173 bis. Disp. Att. C.p.c., avente per oggetto gli immobili di piena proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta CTU riceveva l'incarico secondo il mandato di n. 14 quesiti affidato in data 24.02.2020.

Successivamente al deposito della relazione di stima avvenuta in data 14/04/2021 sono state poste delle osservazioni alla stessa da parte [REDACTED]

[REDACTED] alla quale la sottoscritta CTU dà risposta qui di seguito:

Gli immobili ricadono in **“Zona B di Ambito urbano contemporaneo periurbano da recuperare e ristrutturare”** così come descritto a pg 24 della relazione di stima.

La descrizione degli immobili al QUESITO n.3, pg 11 della relazione di stima, è dettagliata ed è ben specificato che gli immobili sono costituiti da **“struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento”**.

Per essere più chiara di seguito inserisco stralcio della relazione in cui si evincono le caratteristiche dei 3 lotti in esame:

“Gli immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO I: abitazione sita in via Roma snc, riportata in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 6, cat.A/3, consistenza 6 vani, cl. 3, superficie catastale totale 89mq, piano primo.

Trattandosi di unità immobiliare indivisibile, la sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord parte proprietà Novellino e parte con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni, come si evince dalle fotografie effettuate durante il sopralluogo nelle quali è evidente la carenza di manutenzione. L'accesso è consentito da una scala posta sul lato ovest dell'edificio; scala che è di servizio anche per l'appartamento del piano superiore. Di fronte a tale scala è presente un piccolo vano ripostiglio, a destra si trova un vano d'ingresso generale ai due appartamenti.

L'appartamento è composto da 3 stanze, il vano wc e un piccolo vano ripostiglio così come si evince dalla planimetria. Dall'ingresso dell'appartamento la prima stanza presenta due finestre una che affaccia sul lato ovest, quindi sulla scala di accesso, l'altra su lato sud, quindi su via Roma; la seconda stanza, sempre sulla destra, invece, presenta un balconcino che affaccia su via Roma il cui solaio è in forte stato di deperimento strutturale; la terza stanza il cui accesso è posto di fronte all'ingresso dell'appartamento affaccia sul lato nord verso un piccolo spazio tra l'appartamento ed il terrapieno quindi con vista sul muro di contenimento di fronte. Il vano destinato a bagno è cieco così come il piccolo vano sottoscala destinato a ripostiglio. Il cespite è allo stato grezzo di struttura, quindi presenta solo le divisioni interne in laterizio.

LOTTO 2: deposito sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 4, cat.C/I, consistenza 59mq, cl. 6, superficie catastale totale 67mq, piano terra.

La sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord parte con terrapieno e parte con proprietà Sica (Lotto 3 così come identificato nella presente relazione di stima), ad est con proprietà [REDACTED] a sud con via Roma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni; come si evince dal rilievo fotografico la struttura presenta evidente carenza di manutenzione. L'accesso è dato da una grande apertura su via Roma chiusa con saracinesca e sullo stesso fronte stradale è presente una finestra posta sulla sinistra del vano d'ingresso, chiusa solo con una inferriata. Il locale non presenta alcuna divisione interna né impiantistica, sul lato nord è presente un'altra

apertura che dà su un piccolo spazio esterno tra l'edificio ed il terrapieno, con vista sul muro di contenimento posto di fronte. Il vano bagno riportato nella planimetria catastale non è presente. L'immobile è allo stato grezzo di struttura ed è utilizzato come deposito di materiale di cantiere e mezzi agricoli.

LOTTO 3: garage sito in via Roma snc, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno al Foglio 12, particella 361, sub 5, cat C/6, consistenza 37mq, cl. 10, superficie catastale totale 43mq, piano terra.

La sottoscritta individua un unico lotto di vendita come sopra identificato.

Confini: come si vede dal grafico, il bene confina a nord con terrapieno, ad est con proprietà [REDACTED] (Lotto 2 così come identificato nella presente relazione di stima), a sud con via Roma e ad ovest con proprietà [REDACTED]

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La struttura è lasciata allo stato grezzo da anni; come si evince dal rilievo fotografico la struttura presenta evidente carenza di manutenzione. L'accesso è dato da una grande apertura su via Roma chiusa con saracinesca. E' presente una parete a dividere il sottoscala dal resto dello spazio, come si evince da planimetria. L'immobile è allo stato grezzo di struttura ed è utilizzato a deposito di materiale di cantiere."

NOTA: nello stralcio di relazione su allegata sono evidenziate le parti della descrizione degli immobili interessate dalle osservazioni.

Dalla descrizione dei tre lotti è chiaro che questi **NON** sono in ristrutturazione ma sono stati oggetto di ristrutturazione, il vecchio edificio è stato demolito e ricostruito così come esplicitato nella relazione di stima e da quanto risulta dall'unico atto presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casalbuono, all. alla relazione di stima n. I I – Concessione edilizia del 1996.

Il locale "negozio" identificato come LOTTO 2 nella relazione di stima è stato considerato con destinazione d'uso **DEPOSITO** in quanto all'ultimo atto urbanistico abilitante, **Concessione edilizia del 1996, risulta con tale destinazione d'uso. Questa risulta essere stata modificata al Catasto in data 03/04/2002 senza titolo abilitativo, il cambio di destinazione d'uso sarebbe potuto avvenire con la richiesta di un permesso di costruire una volta avuta la dichiarazione di agibilità dell'immobile**

nonché permesso dell'Asl competente così come esplicito a pg 19 e pg 25 della perizia di stima.

In riferimento al metodo usato per la stima degli immobili, come già esplicito nella relazione di stima, il calcolo è stato effettuato comparando gli immobili oggetto di stima ad immobili con caratteristiche simili che ricadono nella stessa area, considerando gli immobili finiti e pronti all'uso e calcolando poi solo la percentuale dei lavori effettuati realmente. E' il metodo più immediato considerando lo stato in cui si trovano gli immobili, di fatto la struttura è una struttura in cemento armato con la presenza dei soli muri di tombagno, tutto allo stato grezzo da circa 20 anni, con uno stato manutentivo scarso, come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato, e che abbisogna di ripristino in alcune delle sue parti. Quindi il valore di mercato calcolato dalla stima è da considerarsi il più congruo per immobili che ricadono in tale zona e con le caratteristiche attuali degli immobili.



Assenza di copriferro: armatura della struttura ossidata



Stato del balcone



Stralcio delle osservazioni: “...da un ripostiglio esterno dove è stata predisposta una scala a chiocciola per la comunicazione interna dal locale autorimessa allo stesso appartamento;”

La predisposizione per la scala a chiocciola che dal locale garage porterebbe al ripostiglio esterno posto accanto all'ingresso dell'appartamento LOTTO I, non è di immediata comprensione visto lo stato dei luoghi e soprattutto non è presente nel progetto depositato.

Ritenendo di aver risposto alle osservazioni poste, la sottoscritta rassegna la presente integrazione alla relazione di stima, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente integrazione alla relazione viene depositata sul portale in formato digitale ed inoltrata alle parti a mezzo pec.

Sant'Arsenio 30/05/2021

in fede

Arch.Maria Wancolle