

Laboratorio
di
ARCHITETTURA – URBANISTICA – DESIGN



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Emilio PROTA
- Architetto -

Via A. Toscanini 2, 84043 Agropoli (Sa) Tel. E Fax 0974 - 825469

TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA (Sa)

OGGETTO :STIMA VALORE IMMOBILE sito in Via Roma n.° 65 del Comune di Rutino (Sa).
- Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito al P.S.),
Abitazione tra il P.T. e il 1° P., e Particella n.° 211 (Terreno).

TAV.	ELABORATO	SCALA	TAV.	ELABORATO	SCALA
A-01	Relazione Generale delle Indagini svolte e STIMA Valore Immobile			-Verbali di Sopralluogo	
A-03	STRALCI CARTOGRAFICI:			-Visure Catastali e Planimetrie	
	Corografia	1:25000		- Copia Titolo di Proprietà	
	Stralcio Aereofotogrammetrico	1:2000		- Visure Ipotecarie/ipocatastali	
	Stralcio Catastale	1:2000		- Copia Atti D.I.A Prot. n.° 2260 del 02.08.2008;	
	Stralcio del P. r. g.	1:2000			
	Stralcio del P.N.C.V.D	1:5000			
	Stralcio del Piano del Colore				
A-03	RILIEVO dell'IMMOBILE:				
	Planimetria Generale	1:2000			
	Piante	1:100			
A-04	Documentazione Fotografica				
A-05	ALLEGATI:				
	-Elenco Allegati				
	-Nomina del Giudice Delegato				
O RILIEVO		O PROGETTO	O ESECUTIVO	DATA:Novembre 2021	

Committente:TRIBUNALE di Vallo della
Lucania (Sa)

Tavola n.° A-01

R.G.E. n.° 27 / 2020

L'Esperto
Arch. Emilio PROTA

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

ELENCO degli ELABORATI :

N.°

- 1 - Legenda
- 2 - Elenco degli Elaborati ;
- 3 - Ortofotografia con indicazione della località ;
- 4 - Stralcio Corografia con indicazione della località – Scala 1:25.000 ;
- 5 - Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Rutino (Sa) con ubicazione dell'immobile;
- 6 - Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 8 e della Particella n.° 128 Sub n.° 10 - Locali Deposito al P.S., e Abitazione tra il P.T. e il 1° P., e Particella n.° 211 (Terreno);
- 7 - Mandato ;
- 8 - Operazioni Peritali ;
- 9 - Relazione Generale delle indagini svolte, risposte ai quesiti e Stima del Valore dell'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

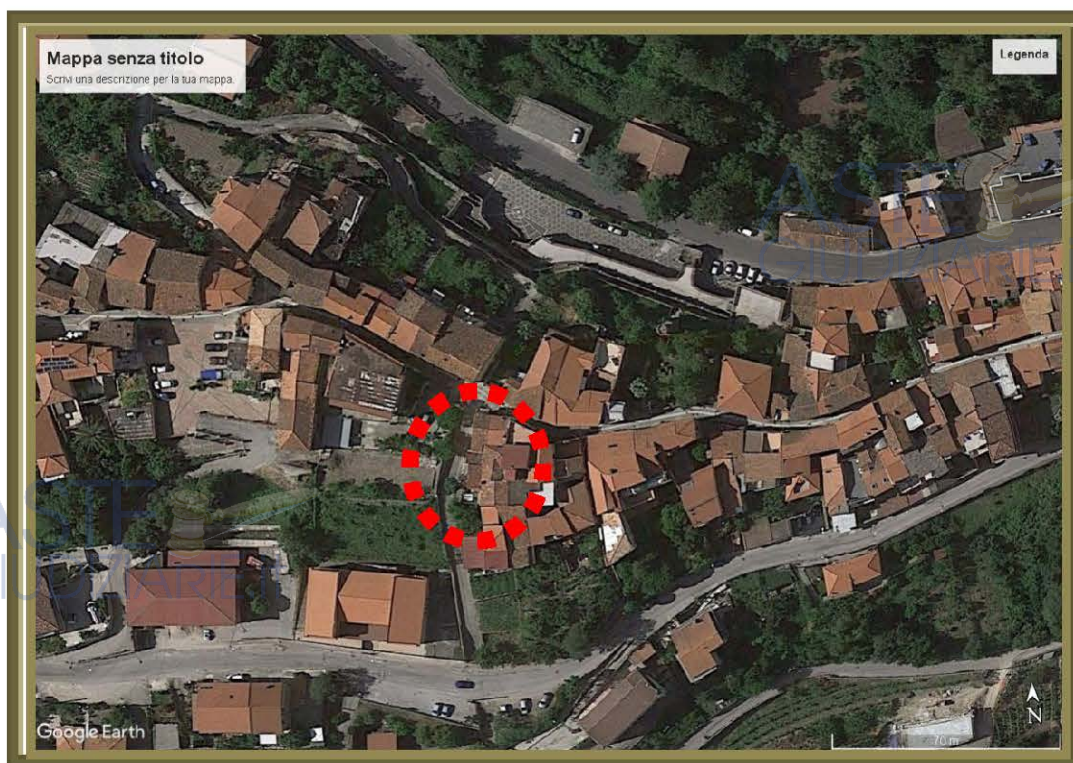


Figura 1: Ortofotografia con indicazione della località e ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile



Figura 2: Ortofotografia con indicazione della località e ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

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

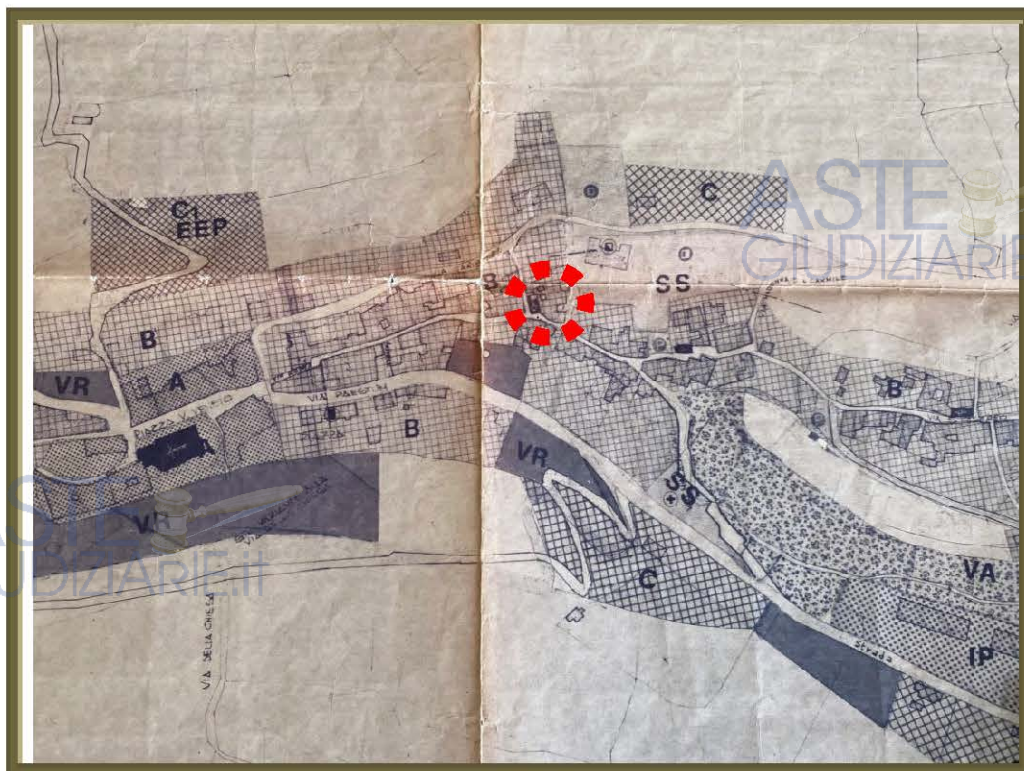


Figura 3: Stralcio del P.r.g. con indicazione della località e ubicazione dell'immobile Zona Omogenea " B "



Ubicazione Immobile

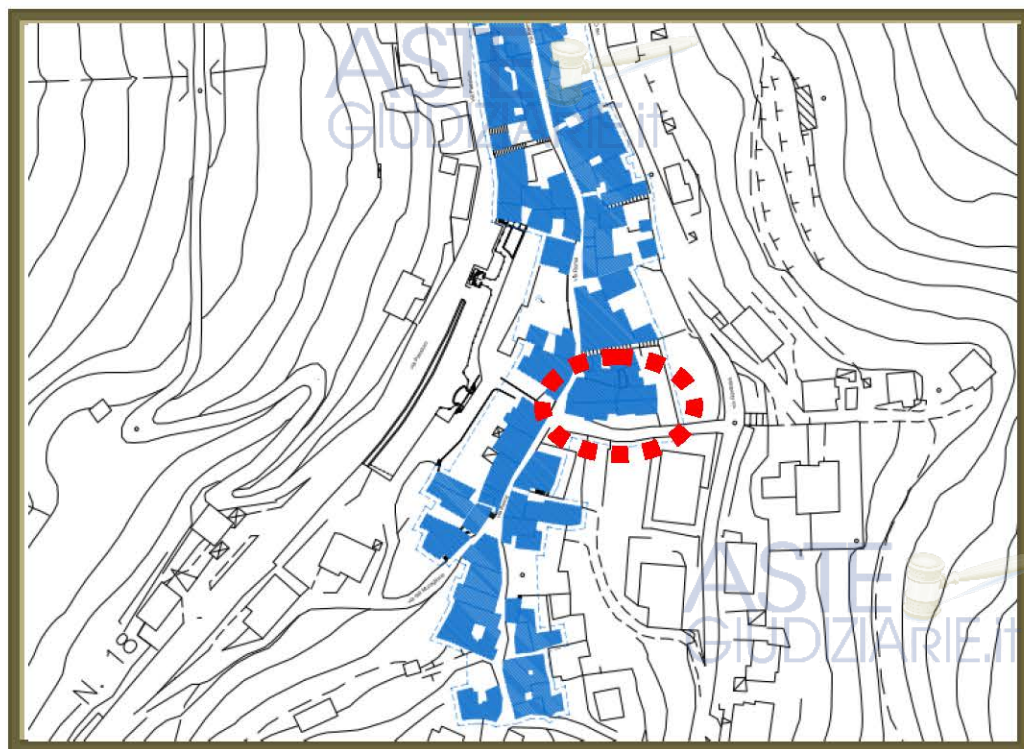


Figura 4: Stralcio Aerofotogrammetrico con ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

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

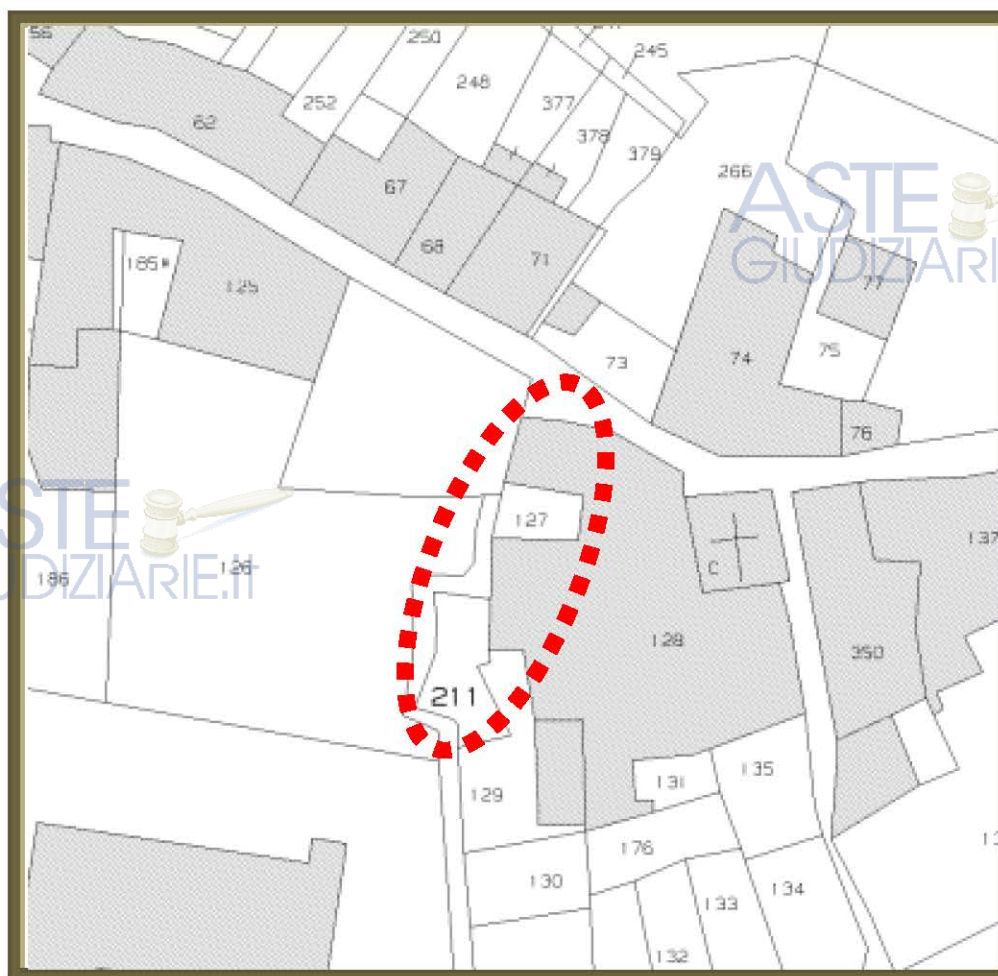


Figura 5: Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 8 e della Particella n.° 128 Sub n.° 10 e della Particella n.° 211

Immobile oggetto di Stima
(**Appartamento P.T. e 1° P.**) di
proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx
per 1/1



Figura 6: Vista Lato Nord dell'Immobile da Via Roma (Locali Deposito al P.S., e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.) oggetto di Stima

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469



Figura 7: Vista da Via Roma e Via Pubblica Lato Nord - Ovest dell'immobile



Figura 8: Vista dalla Via Pubblica lato Ovest dell'immobile che si collega alla S.P.n.° 112

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

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



Figura 9: Vista dalla Via Pubblica Lato Ovest dell'immobile con parte del terreno - attuale piazzale della particelle n.° 211

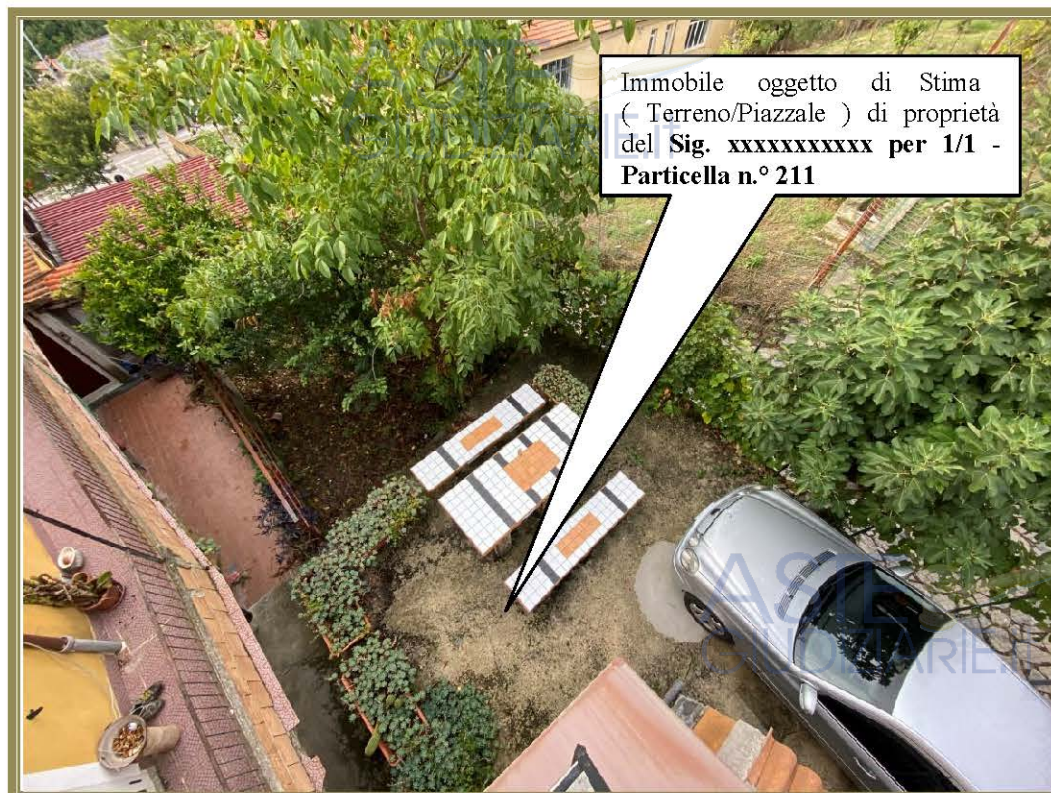


Figura 10: Vista dal balcone del primo piano del Terreno - attuale piazzale (Particella n.° 211)

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469



Figura 11: Vista della zona di accesso ai locali deposito (corridoio) con la porta di accesso al sottoscala



Figura 12: Vista interna dei locali deposito al Piano Seminterrato

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

TRIBUNALE di Vallo della Lucania
(Sa)

RELAZIONE GENERALE delle Indagini svolte e STIMA del VALORE dell'Immobile sito in
Via Roma n.° 65 al P.S. al P.T. e al 1° P. + Terreno del Comune di Rutino (Sa) per il
PIGNORAMENTO

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx
(Debitore)

e
CHE BANCA S.p.a.
(Creditore Procedente)

Procedura Esecutiva N.° R.G.E.I. 27/ 2020

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Roberta GIGLIO**
Dott. Gaetano DE LUCA dal 24.09.2021

Custode del Compendio Immobiliare : **Avv. Maria LANZARA**

Il sottoscritto **Arch. Emilio Prota**, libero professionista in Agropoli (Sa), con studio professionale alla Via A. Toscanini n.° 2, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.° 660 dall'anno 1988, in data **21.05.2021**, sono stato nominato dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta GIGLIO**, e dal **24.09.2021** dal **Dott. Gaetano DE LUCA Esperto Stimatore** ex Art. n.° 569 c.p.c. per la VALUTAZIONE dell'IMMOBILE PIGNORATO, siti in Via Roma n.° 65 del Comune di Rutino (Sa), per il PIGNORAMENTO del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Salerno (Sa) il xxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxx del Comune di Rutino (Sa) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx**.

Accettato l'incarico, che ha sollecitato un'applicazione di totale impegno per l'espletamento dello stesso, sia per la naturale delicatezza dell'argomento, sia per corrispondere alla fiducia concessami dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Roberta GIGLIO** ho provveduto a trasferire nella presente relazione di Stima tutte le informazioni assunte per addivenire alla giusta valutazione di mercato attuale dell'immobile in esame.

Premesso che il bene pignorato è sito nel Comune di Rutino (Sa) alla Via Roma n.° 65 al Piano P.S., P.T. e 1° P. - Abitazione + Terreno, che consiste in :

1. 1/1 Proprietà in regime di separazione legale dei beni, di Locali Deposito al Piano Seminterrato e un Abitazione tra il P.T. e il 1° P. rispetto all'accesso, facente parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione (Particella n.° 128 Sub n.° 10), e un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza identificato dalla Particella n.° 211. L'unità abitativa, per i locali al Piano Seminterrato è accessibile immediatamente da Via Roma dal civico n.° 65, dopo aver percorso l'androne che si sviluppa in direzione Nord - Sud, oppure dall'esterno utilizzando la rampa che si diparte dal piazzale in Cls ubicato su una quota parte della particella n.° 211. L'abitazione che si sviluppa tra il P.T. e il 1° P. è accessibile dopo aver superato il cancello in ferro alla fine dell'androne, utilizzando le rampe di scale, che risultano illuminate dal finestrone presente sul lato Ovest. L'intero corpo di fabbrica così come l'abitazione e i locali al piano seminterrato oggetto di stima, risultano completi per la parte esterna. Per quanto riguarda i locali interni, al piano seminterrato essi risultano colmi di diversi materiali (legno, rifiuti in sacchi, ecc.) e versano in una condizione di abbandono, mentre per quanto riguarda la parte abitativa anch'essi seppure completi, versano in uno stato di evidente necessità di opere manutentive in particolare dovute a infiltrazioni di acqua diffuse. Il terreno di forma irregolare, allo stato attuale non trova corrispondenza totale tra gli atti catastali e la realtà, ed è caratterizzato da opere di contenimento

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

in particolare sulla Via Pubblica che si collega alla S.P.n.° 112 in direzione Nord - Sud. Esso è identificato sul lato Sud del corpo di fabbrica, ed è utilizzato per una quota parte a giardino e la restante è occupata da una superficie pavimentata in cls adibita a piazzale ove sono sistemati un tavolo e delle panche in Cls fissi a terra.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito e Abitazione) e Particella n.° 211(Terreno) ;

Mandato:

Al sottoscritto ,a seguito del giuramento di rito,dopo aver accettato l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** nell'udienza del **21.05.2021** , la S.V. Ill.ma mi incaricava di provvedere a quanto contenuto nell'elenco dei compiti dell'Esperto Stimatore (ex Art. n.° 569 c.p.c., e a quanto contenuto nel **D. Lvo n.° 83/2015 Art. n.° 173 bis e nella L. n.° 132 del 20.08.2015**) e in particolare, che si riporta per pura comodità espositiva, quanto di seguito descritto :

1. Verificare prima di ogni altra attività ,la completezza della documentazione di cui all'Art. n.° 567 - 2° comma c.p.c. (Estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

-Predisporre sulla base dei documenti in atti,l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,pignoramenti,sequestri,domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento);

-Acquisire ,ove non depositati,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'Art. n.° 30 del D.P.R. 06.06.2001 n.° 380,dando prova,in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,della relativa richiesta;

-Acquisire, l'Atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. Descrivere previo necessario accesso unitamente al Custode, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** : Comune,località,Via,numero civico,scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in Mq.,confini e dati catastali attuali ,eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero,portineria,riscaldamento,ecc.)

3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico,piano,interno,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a)-** se i dati identificativi in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b)-** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)-** se i dati indicati nel pignoramento ,pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compendio pignorato;

4. Procedere,ove necessario ,ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo,in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene,alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. Indicare,l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. Indicare,la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia,l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile

in base al combinato disposto degli Artt. n.° 46, comma 5, del D.P.R. del 06.06.2001 n.° 380 e 40, comma 6 della L. n.° 47 del 28.02.1985;

7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ,provvedendo,in quest'ultimo caso ,alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; l'Esperto dovrà allegare,in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura,procedendo , in questo caso,alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,all'identificazione dei nuovi confini,nonchè alla redazione del frazionamento,allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi ,tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,nonchè prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;l'Esperto dovrà procedere ,in caso contrario,alla stima dell'intero,esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art. n.° 577 c.p.c., dall'Art. n.° 846 c.c. e dalla L. n.° 1078 del 03.06.1940;

9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato;

-**Acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene,evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

-**Verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione;qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza,la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,**acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici,alberghieri,di inalienabilità o di indivisibilità;

-**Accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ,ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

-**Rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici,evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **Determinare** il Valore dell'Immobile così come contenuto nell'Art. n.° 568 c.p.c. e n.° 173 del D.L. n.° 83/2015 e della L. n.° 132/2015,ove nella determinazione del Valore di Mercato,l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,specificando quella commerciale ,del valore a metro quadro e del valore complessivo,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,lo stato d'uso e di manutenzione,lo stato di possesso,i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,nonchè per le eventuali spese condominiali insolute. Altresì,l'Esperto deve OBBLIGATORIAMENTE 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; dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;ecc. In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

13. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,sempre opponibile se

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

14. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

Premessa :

Il sottoscritto, in data **21.05.2021**, ho ricevuto dal **G. E. Dott. ssa Roberta GIGLIO**, l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** circa la Procedura Esecutiva n.° 27/ 2020.

Successivamente, essendo già registrato sul portale **Procedure. it**, ho acquisito a mezzo file gli atti digitalizzati presenti nel fascicolo circa la Procedura Esecutiva n.° R.G.E.I. 42 / 2019, e altresì si è proceduto ad acquisire ulteriori atti presenti nel fascicolo di causa.

In data **11.06.2021** ho acquisito specifiche Planimetrie e Visure Catastali Storiche, e in data **23.06.2021** Visure Ipotecarie Aggiornate e copia dell'Atto di Compravendita del 30.07.2008 al Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (**All. n.° 5.06 - Tavola n.° A-05**), al fine di realizzare anche in riferimento agli atti acquisiti, un chiaro quadro dell'immobile oggetto di stima.

Dalla disamina degli atti si è constatato che :

In Catasto:

a)- L'immobile (Locali al Piano Seminterrato e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.) riportati in Pignoramento con identificazione Catastale al **Foglio di Mappa n.° 8** dalla Particella **n.° 128 Sub n.° 10** (Abitazione) e Particella **n.° 211** (Terreno), in particolare è così identificato:

- Particella n.° 128 Sub n.° 10 - Locali al Piano Seminterrato (Depositi) e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.), ubicati alla Via Roma n.° 65 del Comune di Rutino (Sa), di Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza Vani n.° 6.5 - di Superficie Catastale Totale Mq. 162.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 160.00 con rendita di € 322.27, che risulta in N.C.E.U. della Provincia di Salerno, intestati al **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** in proprietà per **1/1** (Debitore), nato a xxxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxx (Sa) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx**, a seguito dell'Atto di Compravendita del 30.07.2008 al Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno.

L'immobile, risulta identificato con specifica Planimetria Catastale, ove sono individuate le porzioni al piano seminterrato, al piano terra e al primo piano, **NON** coincidenti per alcune difformità con lo stato attuale del bene oggetto di stima, in ragione di alcune divisioni interne e errata altezza di alcuni locali, ecc. (**All. n.° 5.05 - Tavola n.° A-05**);

- Particella n.° 211 - Terreno ubicato sul lato Sud del manufatto, con un lato confinato con la strada pubblica che si diparte da Via Roma e che si collega alla S.P. n.° 112, è di Qualità Seminativo Arborato e Classe 1 della superficie di Mq. 70.00 con Reddito Dominicale di € 0.56 e Reddito Agrario di € 0.22, che risulta al N.C.T. della Provincia di Salerno intestato **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** in proprietà per **1/1** (Debitore), nato a xxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxx (Sa) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx**, a seguito dell'Atto di Compravendita del 30.07.2008 al Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno. Allo stato attuale è evidente la **NON** coincidenza tra la status reale e l'identificazione catastale.

1. Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita dal 1973 a tutto il 23.06.2021 risulta:

- Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito al P.S. - Abitazione tra il P.T. e il 1° P.)

- Particella n.° 211 (Terreno)

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

a)- Il seguente elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico in cui è presente l'immobile.

STATO delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREEGIUDIZIEVOLI a tutto il 23.06.2021:

1 - IPOTECA VOLONTARIA del 30.01.2012 con Atto a rogito per Notaio COPPA Francesco, contenente concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per €.135000.00 a garanzia del capitale di €.90000.00, durata di 29 anni, a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano - C.F. 80123490155, contro il Sig. xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.02.2012 ai n.° 5096/381:

2 - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE con Atto Giudiziario in data 11.02.2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania (Sa), per la somma di €.25792,50 a favore di CHE BANCA S.p.a. con sede in Milano - C.F. 10359360152 contro il Sig. xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26.05.2020 ai n.° 14297/10897.

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

1° Accesso:

Il sottoscritto a seguito della comunicazione a mezzo Raccomandata A.R.n.° 153742909998 del **29.05.2021**, inoltrata dal **Custode Giudiziario Avv. Maria Lanzara** circa l'inizio delle operazioni peritali previste per il **11.06.2021 ore 16.00**, ove è evidenziata la specifica presenza, congiuntamente, si procedeva all'inizio delle stesse.

Così come trascritto nel Verbale di Accesso redatto presso il luogo oggetto di Stima sito nel Comune di Rutino (Sa) alla Via Roma n.° 65, il bene oggetto di stima risulta identificato. Esso è facente parte di una maggiore consistenza immobiliare, in particolare si identifica al P.S. (Locali Deposito), e tra il P.T. e il 1° P. (Abitazione), e da un piccolo appezzamento di terreno destinato a piazzale/giardino identificato dalla Particella n.° 211. L'immobile al P.S. risulta con specifica destinazione di deposito, mentre al P.T. e 1° P. con specifica destinazione abitativa.

Dagli atti catastali l'immobile risulta identificato al Foglio di Mappa n.° 8 dalla Particella n.° **128 Sub n.° 10** (Locali Deposito e una Abitazione tra il P.T. e il 1° P.), mentre, sempre al Foglio di Mappa n.° 8 con la Particella n.° **211** si identifica il terreno - (**All. n.° 5.05 - Tavola n.° A-05**).

Al momento dell'accesso preso atto della presenza del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (Debitore) in proprietà per **1/1** dei Locali Deposito al P.S. e una Abitazione tra il P.T. e il 1° P. , nato a xxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxx (Sa) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx**, si è potuto accedere all'immobile, dopo aver percorso l'androne d'ingresso che si collega alla Via Roma al civico n.° 65. Dopo aver percorso l'androne al P.T., si giunge in prossimità di un cancello in ferro ad una anta, che superato, consente l'accesso al Piano Terra ove è individuata una sola stanza destinata a cucina che presenta una H=2.20 ed è illuminata e aereata da un piccolo balcone. Percorrendo ancora una rampa di scala si giunge all'abitazione al 1° Piano, che si sviluppa in direzione Sud - Nord ed è caratterizzata da n.° 2 camere da una zona soggiorno - pranzo da una cucina e un w.c. Sul lato Nord è presente un piccolo balcone sovrastante il portone d'ingresso al P.T., mentre sul lato Sud è presente un balcone a L. L'altezza del piano è H= 2.70 , ad esclusione della piccola camera da letto a Sud che è H= 2.40. Tutti gli ambienti sono illuminati e aereati da specifiche aperture, dove Soggiorno-Pranzo presenta una apertura interna prospiciente il vano scala, e il w.c. presenta un'apertura interna sul ballatoio delle scale, che a sua volta risulta illuminato e aereato dal finestrone sul lato Ovest. Il piano risulta completato da una copertura in legno a due falde inclinate. Sempre dall'androne, giunti in prossimità del cancello in ferro, sul lato sx è presente un passaggio coperto in comune che consente l'accesso al locale deposito del sottoscala di H = variabile tra m. 2.25 e m. 1.90, ove è

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

presente un lavatoio e un deposito in ferro adibito a riserva d'acqua, e successivamente sempre sul lato sinistro è presente l'ingresso ai locali deposito che presentano per la parte antistante un H= 2.30 e la parte in fondo una H = 2.00. Essi, per quanto verificato non hanno alcuna apertura per l'illuminazione e l'aerazione. Da una prima disamina tra lo stato dei luoghi e gli atti catastali in possesso emergono delle difformità, che dovranno essere oggetto di aggiornamento. Sul lato opposto all'ingresso dei locali deposito, e in particolare sul lato sud del corpo di fabbrica, è presente un terrapieno adibito a piazzale ove sono presenti due panche e un tavolo in Cls fissi, ed è completato da un massetto in Cls. L'accesso è consentito dalla rampa laterale sul lato Sud, che si collega al passaggio comune sul lato Est, oppure dall'accesso che è possibile dalla strada pubblica che si collega alla S.P. n.° 112. La restante parte della superficie è destinata a giardino. Da una prima disamina tra lo stato dei luoghi e gli atti catastali in possesso (Particella n.° 211), risultano evidenti delle difformità che dovranno essere oggetto di verifica e eventuale aggiornamento.

Per quanto riguarda le generali condizioni del piano seminterrato, in particolare per i locali deposito risultano alquanto precarie sia per l'utilizzo che per la condizione, mentre per quello individuato nel sottoscala è adeguato all'uso. L'ambiente al piano terra (cucina) si presenta in una condizione alquanto precaria, infatti necessita di urgenti opere manutentive, anche in ragione dell'uso attuale ove sono presenti cumuli di materiali di diversa natura, inoltre sulla parete Est è presente un camino.

L'abitazione al primo livello, seppure abitata dal debitore, anch'essa si presenta in uno stato di totale abbandono / degrado, e ancor più sono evidenti negli ambienti diffuse infiltrazioni di acqua, ecc., proveniente dalla sovrastante copertura anch'essa in precarie condizioni, ragione per cui sono urgenti delle opere manutentive. Nel complesso l'abitazione presenta un evidente status di degrado, infatti seppure presente l'impianto elettrico NON a norma, essa è priva di impianto di riscaldamento, è solo presente un camino nella zona soggiorno-pranzo.

Infine, i sottoscritti si riservano di fissare ulteriori sopralluoghi al fine di provvedere all'attività successiva. (**All. n.° 5.02 - Tavola A-05**).

2° Accesso:

In data **11.10.2021** alle ore 9.00 così come contenuto nello specifico Verbale n.° 2, il sottoscritto Esperto Stimatore coadiuvato dai collaboratori, previo appuntamento stabilito telefonicamente con il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx**, si è nuovamente recato presso gli immobili pignorati, al fine di poter accedere e prendere ulteriore visione degli stessi, nonché procedere a specifici rilievi planimetrici e fotografici dei manufatti e del terreno, e rilevare altresì i riferimenti catastali necessari per l'aggiornamento dell'inserimento in mappa degli stessi e alla rielaborazione docfà di aggiornamento, e procedere alla verifica della rispondenza degli atti amministrativi acquisiti in data 11.09.2021 e lo stato reale. (**All. n.° 5.12 - Tavola n.° A-05**)

A seguito della disamina di tutti gli atti acquisiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino (Sa) (**All. n.° 5.08 - Tavola n.° A-05**) NON è necessario effettuare ulteriori visite all'immobile.

Pertanto, al termine dei lavori peritali e dopo aver eseguito le specifiche verifiche degli immobili oggetto di procedura esecutiva, esaminata la documentazione in atti, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni.

RISPOSTE ai QUESITI posti dal G.E.:

Quesito (1):

a) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

b) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

a) - Verifica della completezza della documentazione deposita ex art 567 c.p.c.:

La norma richiamata, modificata dall'Art. n.° 1 della L. n.° 302 del 03.08.1998, impone al creditore che richiede la vendita di provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'Estratto del Catasto e delle Mappe Censuarie, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché i certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal precedente, dai file e atti presenti è stata verificata e acquisita la seguente documentazione:

- 1)- Certificazione Notarile ai sensi dell' art. n.° 567 c.p.c. del 29.05.2020 depositata in Cancelleria il 10.06.2020;
- 2)- Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in Cancelleria in data 21.05.2020, notificato il 29.04.2020;
- 3)- Istanza di Vendita dei beni immobili depositata in Cancelleria in data 04.06.2020;
- 4)- Fissata prima udienza di comparizione delle parti al 15.10.2021 del 21.05.2021;
- 5)- Ordinanza di comparizione delle parti per il 15.10.2021;

Esaminati gli Atti della Produzione del ricorrente deve darsi atto che i beni richiesti in pignoramento corrispondono a quelli per i quali è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c., e pertanto, ad esclusione del Certificato di destinazione urbanistica e delle Planimetrie Catastali, **NON** risultano documenti mancanti rispetto a quanto previsto dalle specifiche prescrizioni, quindi essa è da ritenersi **IDONEA**.

b) - Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

In data 23.06.2021 è stata acquisita specifica documentazione (Ispezione Ipotecaria), dalla quale si evincono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sulla Particella n.° 128 Sub n.° 10 e della Particella n.° 211 del Foglio di Mappa n.° 8 del Comune di Rutino (Sa) - (**All. n.° 5.06 - Tavola n.° A-05**).

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita dal 1973 a tutto il 23.06.2021:

1 - IPOTECA VOLONTARIA del 30.01.2012 con Atto a rogito per Notaio COPPA Francesco, contenente concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per €1.35000.00 a garanzia del capitale di €90000.00, durata di 29 anni, a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano - C.F. 80123490155, contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 03.02.2012 ai n.° 5096/381:

2 - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE con Atto Giudiziario in data 11.02.2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania (Sa), per la somma di €25792,50 a favore di CHE BANCA S.p.a. con sede in Milano - C.F. 10359360152 contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26.05.2020 ai n.° 14297/10897.

c) - Acquisizione atti:

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

In data 11.06.2021 sono state acquisite all'U.T.E. di Salerno le planimetrie catastali del compendio oggetto di Pignoramento.

d)-Acquisizione Atto di provenienza:

In data **23.06.2021** a mezzo dell'Agenzia Team Service è stata acquisita copia dell'Atto di Compravendita del 30.07.2008 al Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa). (**All. n.° 5.07 - Tavola n.° A-05**).

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa che evidenzia i dati che individuano i beni pignorati confrontati con i dati catastali e di proprietà:

Atto di Pignoramento	Visura Catastale	Titoli di Proprietà
Comune di Rutino (Sa) Atto di Pignoramento pervenuto in Cancelleria in data 21.05.2020 che identifica: a)-1/1 Proprietà (Locali Deposito al P.S.) e Abitazione tra il P.T e il 1° P.), facenti parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 - Categoria A/3 - Classe 2- Vani n.° 6.5 - Superficie Catastale Totale Mq.162.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 160.00 con rendita di €. 322.27; b)-1/1 Proprietà (Terreno)e al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 8 dalla Particella n.° 211, di Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 di Mq. 70.00 e Reddito Dominale di €.0.056 e Reddito Agrario di €0.22; Intestato: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore) in proprietà per 1/1(Depositi + Abitazione + Terreno) ,nato a xxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxx e residente in Via Roma n.° 65 del	Comune di Rutino (Sa) Immobili al N.C.E.U. Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 128 Sub n.° 10 e al N.C.T. Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 211; a)-1/1 Proprietà (Locali Deposito al P.S.) e Abitazione tra il P.T e il 1° P.) ,facenti parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituito in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 - Categoria A/3 - Classe 2- Vani n.° 6.5 - Superficie Catastale Totale Mq.162.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 160.00 con rendita di €. 322.27; b)-1/1 Proprietà (Terreno)e al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 8 dalla Particella n.° 211, di Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 di Mq. 70.00 e Reddito Dominale di €.0.056 e Reddito Agrario di €0.22; Intestato: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore) in proprietà per 1/1(Depositi + Abitazione + Terreno) ,nato a xxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxx e residente in Via Roma n.° 65 del	Comune di Rutino (Sa) 1)-Atto di Compravendita del 30.07.2008 Racc.n.° 22617 e Rep. n.° 45226 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa) Intestato: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore) in proprietà per 1/1(Depositi + Abitazione + Terreno) ,nato a xxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxx e residente

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

Comune di xxxxxxxxxx (Sa). -C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Comune di xxxxxxxxxx (Sa). -C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sono state eseguite le specifiche Vulture Catastali .	in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Sa). -C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nella misura di 1/1 Il Sig. xxxxxxxx è in regime di Separazione Legale dei beni
--	---	--

Quesito (2):

descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

L'immobile, oggetto di pignoramento per :

1. 1/1 di Proprietà in regime di separazione legale dei beni , di Locali Deposito al Piano Seminterrato e un Abitazione tra il P.T. e il 1° P. rispetto all'accesso, facente parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione, e un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza identificato dalla Particella n.° 211, allo stato attuale utilizzato come piazzale ove sono presenti dei tavoli in Cls e una pavimentazione in Cls.. L'unità abitativa con i locali deposito al piano seminterrato è accessibile immediatamente da Via Roma al civico n.° 65, dopo aver percorso l'androne che si sviluppa in direzione Nord - Sud. L'intero corpo di fabbrica così come l'abitazione e i locali al piano seminterrato oggetto di stima, risultano completi per la parte esterna. Per quanto riguarda locali interni, al piano seminterrato essi risultano pieni di diversi materiali (legno, rifiuti in sacchi ,ecc.) e versano in una condizione di abbandono, mentre per quanto riguarda la parte abitativa anche essi versano in uno stato di evidente degrado che necessita di urgenti opere manutentive, in particolare dovute a infiltrazioni di acqua proveniente dalla sovrastante copertura. L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.) e al N.C.T. dalla **Particella n.° 211 (Terreno)**.**

a)- I locali deposito sono identificati al Piano Seminterrato, al quale si accede dall'accesso sul lato sx della rampa di scale, e dopo aver percorso un passaggio coperto comune si giunge sul lato dx all'ingresso del locale deposito di piccole dimensioni, mentre sul lato sx immediatamente dopo è possibile accedere ai locali deposito dimensionalmente più consistenti. Questi ultimi si presentano in stato di evidente degrado, infatti sono colmi da una ingente quantità di sacchi contenenti diverse tipologie di materiali, e altresì dalla presenza di legna ,ferro,ecc. L'altezza dei locali, per quanto è stato possibile rilevare è di H=2.30 circa il primo e di H=2.00 circa il secondo. Il primo è caratterizzato da un solaio in c.a misto e laterizi, mentre il secondo presenta ancora un solaio in legno. Essi per quanto è stato possibile verificare, non risultano aereati e illuminati dall'esterno. Il deposito più piccolo sul lato dx percorrendo il corridoio, risulta completo di pavimentazione e le pareti presentano solo un opera di rinzafo, altresì è presente un modesto impianto elettrico e all'interno è presente un deposito per approvvigionamento acqua e un lavatoio. L'altezza è di H= 2.25 e H = 1.90. Il corridoio coperto e poi la parte scoperta sono di proprietà comune. Sul lato dx dopo il piccolo deposito ,è presente una parete di contenimento di definizione perimetrale del sovrastante piazzale, individuato su una porzione della Particella n.° 211, ove sul lato Sud è presente anche una rampa di collegamento.

L'abitazione che si sviluppa tra il P.T e il 1° P., nella planimetria catastale risulta con gli ambienti interni identificati, seppure è evidente che per alcune difformità è necessaria una procedura di aggiornamento catastale. Al P.T., dopo aver superato il cancello in ferro e percorso la rampa di scala è identificato un unico ambiente destinato a cucina ove è presente sulla parete Est un camino. Esso è illuminato da una unica apertura costituita da un piccolo balcone anche in ragione della reale altezza del vano di H = 2.20. L'ambiente si presenta in una condizione di evidente degrado/abbandono, infatti oltre alla presenza di un ingente accumulo di diversi

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

materiali, sono evidenti segni di rilevante umidità dovuta a infiltrazioni d'acqua, ragione per cui sono necessarie urgenti opere manutentive. Sulle pareti è evidente il passaggio di fili elettrici in superficie e essa è dotata di impianto elettrico, così come risulta completa nella opere di pavimentazione e intonaco. Percorrendo ancora una rampa di scala si accede al 1° P., ove si sviluppa la restante parte di abitazione. Essa si articola in direzione Sud - Nord, e risulta caratterizzata dalla presenza di n.° 2 camera da letto, una zona soggiorno - pranzo da una cucina e un w.c. Sul lato Nord è presente un piccolo balcone sovrastante il portone d'ingresso al P.T., mentre sul lato Sud è presente un balcone a forma di L. L'altezza del piano è $H = 2.70$, ad esclusione della piccola camera da letto a Sud che è $H = 2.40$. Tutti gli ambienti sono illuminati e aereati da specifiche aperture, dove in particolare il Soggiorno-Pranzo presenta una apertura interna prospiciente il vano scala (che in grosse linee coincide con la Particella n.° 127), e il w.c. presenta un'apertura interna sul ballatoio delle scale, che a sua volta risulta illuminato e aereato dal finestrone sul lato Ovest. Il piano risulta completato da una copertura a due falde inclinate. Anche per questa componente abitativa, seppure abitata dal debitore, anch'essa si presenta in uno stato di totale abbandono / degrado, anche nel corpo scala, nonostante sono presenti dei decori superficiali di modesta qualità, comunque questi non mutano in diversi punti la presenza di umidità dovuta alle infiltrazioni di acqua, ecc., proveniente dalla sovrastante copertura anch'essa in precarie condizioni, ragione per cui sono urgenti delle opere manutentive. Nel complesso l'abitazione presenta un evidente status di degrado, infatti seppure presente l'impianto elettrico NON a norma, essa è priva di impianto di riscaldamento, ed è presente un camino nella zona soggiorno- pranzo. Nella globalità l'ambiente abitato presenta un evidente disordine / degrado dovuto alla significativa presenza oltre che degli arredi da diversi materiali accumulati, così come evidenziato nella documentazione fotografica, il tutto evidenzia che l'utilizzo abitativo è alquanto precario. La superficie calpestabile dell'abitazione ai due livelli è di $Mq. 98.96$ circa, mentre quella dei locali deposito è di $Mq. 50.20$ circa. Per quanto riguarda i confini catastali l'immobile confina per il P.S. con beni [redacted] P.T. a Est sempre con beni [redacted] Nord con Via Roma e a Ovest con Via Pubblica, mentre al 1° P. confina a Est con beni [redacted] a Est. La Particella n.° 211 confina a Nord con la stessa proprietà, a Sud e Est con la Particella n.° 129 a Ovest con Via Pubblica che si collega alla S.P. n.° 112.

b)- Il terreno è di forma irregolare, caratterizzato da opere di contenimento in particolare sulla Via Pubblica in direzione Nord - Sud che si diparte da Via Roma e si collega alla S.P. n.° 112, e sul lato Sud a confine con la particella n.° 129. Esso è identificato sul lato Sud del fabbricato, e allo stato attuale, a seguito di specifico rilievo, e dalla disamina degli atti catastali acquisiti all'U.T.E. di Salerno (Estratto di Mappa e Visure), è evidente che tra gli Atti Catastali e la realtà **NON** c'è corrispondenza. In particolare si evidenzia che:

- Una quota parte della particella n.° 211 sul lato Nord a confine con il corpo di fabbrica, attualmente è caratterizzata dalla presenza di un piazzale pavimentato in Cls e contenuto da pareti in pietra. Esso è utilizzato in parte per parcheggio auto e la restante porzione è occupata da n.° 1 tavolo fisso e due panche in cemento. L'accesso è consentito, o dalla Via Pubblica, o attraverso la rampa ubicata sul lato Sud che si articola in pendenza partendo dal confine del passaggio comune sul lato Est. La superficie del piazzale per due lati (Sud e Est) è delimitata da vasi contenenti essenze arboree, mentre sul lato Ovest è delimitata da un recinzione in paletti di ferro e rete metallica infissi sul sottostante muro a confine con la strada pubblica posta a una quota inferiore.

- In ragione della sovrapposizione degli elaborati di rilievo del 11.10.2021 e della Mappa Catastale attuale, e nei limiti di quanto è stato possibile accertare, è evidente che una porzione del piazzale sul lato Est è ubicato sulla particella n.° 129 e per un piccolo pezzo sulla Particella n.° 126 per una superficie complessiva di circa $Mq. 13.75$. In particolare l'inizio della rampa sul lato Est ricade sulla particella n.° 129 di altra proprietà. Sul lato Est e sul lato Sud la Particella n.° 211 si proprietà Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, è occupata dalla particella n.° 129 di altra proprietà per

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

una superficie di Mq. 3.25 circa. Sul lato Ovest, la Particella n.° 211 di Proprietà Sig. è occupata ad esclusione di un piccolo pezzo finale verso Sud dalla Via Pubblica che si collega alla S.P. n.° 112 per una superficie complessiva di Mq. 9.10 circa.

- In conclusione è evidente che la particella n.° 211 per una quota parte è occupata dalla Via Pubblica e un'altra dalla particella n.° 129, mentre a sua volta in ragione delle caratteristiche reali invade la particella n.° 129 e per un piccolo pezzo sul lato Sud la Particella n.° 126. Si evidenzia altresì che il segnale ubicato nella parte iniziale dell'accesso al piazzale dalla Via Pubblica NON corrisponde ai confini della Particella n.° 211, infatti anche l'area che precede l'accesso è segnalata con strisce di colore giallo. La particella n.° 211 di Mq. 70.00 catastali, in definitiva risulta occupata per una superficie complessiva di Mq. 12.35 circa, di contro occupa una superficie di Mq. 13.75 circa.

Esso pur avendo delle aree in comune come la corte identificata dalla Particella n.° 127,, NON fa parte di alcun condominio

Altresì NON sussistono accessori quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.

a)- Catasto Fabbricati (Ante Aggiornamento) :

Particella n.° 128 Sub n.° 10

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	8	128	10	Via Roma	P.S. P.T. e 1° P		A/4	2	6.5 Vani	Totale Mq.162.00 Totale escluse aree scoperte Mq.160.00	€. 322.27

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del 11.06.2021, e la variazione del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di n.° **6.5 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq. 162.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.160.00**. Esso è classificato nella Categoria A/4 e Classe 2 - (Abitazioni di Tipo Popolari - Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati) e una rendita di **€.322.27**

b)- Catasto Terreni (Ante Aggiornamento) :

Particella n.° 211:

Foglio n.°	Particella n.°	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale - Agrario		Dati Derivanti da
8	211	Seminativo Arborato di 1°	00.00.70	€. 0.56	€. 0.22	Atto di Compravendita del 30.07.2008 Racc.n.° 22617 e Rep. n.° 45226 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa), per l'acquisto delle Particelle n.° 128 Sub n.° 10 e Particella n.° 211;

-Particella n.° 211 – Seminativo Arborato di Classe 1° - Superficie Mq.70.00 - Reddito Dominicale €. 0.56 e Reddito Agrario €. 0.22;

Dalle visure catastali del 11.06.2021 risultano intestate a:

a)- e b)- 1/1 Piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione legale dei beni.

Quesito (3) :

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Confrontando la descrizione attuale dei beni riportata nel precedente paragrafo, con quella contenuta nel pignoramento, si evidenzia che i dati di quest'ultima coincidono per quel che riguarda il riferimento circa l'indirizzo, il numero civico identificato, i piani che caratterizzano l'unità, risultano per le caratteristiche di ingombro conformi ai dati catastali e ai confini con le altre proprietà.

Quesito (4):

procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Le planimetrie catastali dell'immobile identificato dalla particella n.° 128 Sub n.° 10, acquisite all'U.T.E. di Salerno in data 11.06.2021, risultano **COINCIDENTI** con la stato dei luoghi circa le caratteristiche e le dimensioni di ingombro, ad **Esclusione** delle difformità riferite ai livelli P.S, P.T. e 1° P. circa le altezze, alla assenza di alcune pareti, e di conseguenza all'esatta identificazione della superficie reale, ecc., oltre all'esatta identificazione della particella n.° 211 (Terreno), che devono essere oggetto di **AGGIORNAMENTO**.

a)- Catasto Fabbricati (Post Aggiornamento):

Particella n.° 128 Sub n.° 10

n.°	Fg	Part. la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	8	128	10	Via Roma	P.S. P.T. e 1° P		A/4	2	6.5 Vani	Totale Mq.183.00 Totale escluse aree scoperte Mq.181.00	€. 322.27

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella Visura Catastale del 29.11.2021, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **n.° 6.5 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq. 183.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.181.00**. Esso è classificato nella Categoria A/4 e Classe 2 - (Abitazioni di Tipo Popolari - Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati) e una rendita di **€.322.27**

b)- Catasto Terreni (Post Aggiornamento):

Particella n.° 211:

Foglio n.°	Particella n.°	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale - Agrario		Dati Derivanti da
8	211	Seminativo Arborato di 1°	00.00.70	€. 0.56	€. 0.22	Atto di Compravendita del 30.07.2008 Racc.n.° 22617 e Rep. n.° 45226 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa), per l'acquisto delle Particelle n.° 128 Sub n.° 10 e Particella n.° 211;

-Particella **n.° 211** – Seminativo Arborato di Classe 1° - Superficie Mq.70.00 - Reddito Dominicale €. 0.56 e Reddito Agrario €. 0.22;

Dalle visure catastali del 29.11.2021 risultano intestate a:

a)- e b)- 1/1 Piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione legale dei beni.

Quesito (5):

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

In riferimento dello strumento urbanistico vigente al Comune di Rutino (Sa) ,il P.r.g approvato con atto di Delibera di Consiglio Comunale n.° 28 del 28.06.1985 , le Particella n.° 128 del Foglio di Mappa n.° 8 è identificata in zona omogenea " B - Centro Urbano - Zona di Completamento " ,mentre la Particella n.° 211 del Foglio di Mappa n.° 8 è identificata per una quota parte in zona omogenea " B " - Centro Urbano - Zona di Completamento e per una piccolissima parte in zona omogenea " SS " - Zona Servizi Sociali - (**Tavola n.° A-02**)

n.°	Identificativo Catastale	Destinazione Urbanistica, vincoli,ecc.
1	Particelle n.° 128 - 211	- Piano Regolatore Generale (Vigente) : Zona "B" - Centro Urbano - Zona di Completamento : -Per le nuove costruzioni il numero dei piani non deve essere superiore a tre (compreso il Piano terra); -L'altezza massima non deve essere superiore a m. 10.00,detta altezza si intende misurata a partire dal piano stradale e fino alla linea di gronda del fabbricato; -Le nuove costruzioni saranno arretrate di m.6.00 almeno rispetto alle strade,dal cui ciglio l'eventuale recinzione potrà essere autorizzata ad una distanza non inferiore a m.1.50; -La distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore a m.10.00; -La distanza tra i confini non deve essere minore di m.5.00,salvo che la parete prospettante sul confine sia priva di vedute,in tal caso è consentito costruire sul confine; -E' consentita l'aderenza su due lati del fabbricato; -Per gli edifici da demolire e da ricostruire la densità fondiaria non può essere superiore a quella preesistente; -L'indice di fabbricazione fondiario è pari a 1.5 mc/mq; -L'indice di copertura del lotto è pari a 1/2; -La superficie da destinare a parcheggio è pari ad 1.00 mq. per ogni mc. 20.00 di costruzione. Nella volumetria va compresa anche la parte del fabbricato non destinata alla residenza; -Per un periodo di due anni dall'entrata in vigore del P.r.g. è consentito per ragioni architettoniche il livellamento dei fabbricati esistenti; -Se l'altezza dei fabbricati adiacenti non è uguale se ne fa la media; -E' consentito un aumento del volume dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20 % del volume esistente per dotare le abitazioni dei necessari servizi igienici; -Nel progetto di nuovi fabbricati è necessario prevedere la completa sistemazione del lotto con la precisa indicazione dell'area di parcheggio che deve essere accessibile dalla strada;

		Zone di USO PUBBLICO : Sono destinate a: -Attrezzature comuni (istruzione, chiese, centri sociali e culturali, pubblici servizi, zone sportive e verde attrezzato); -Viabilità locale secondaria ; -Tali zone sono vincolate per tale destinazione e, pertanto, inedificabili su iniziativa privata. Le indicazioni grafiche delle attrezzature di progetto hanno valore di massima fino alla realizzazione del progetto esecutivo delle opere. Nelle zone destinate a verde (V.A.) è possibile prevedere la costruzione di alberghi, ristoranti e bar. Per queste costruzioni valgono gli indici e le norme della zona ZT, così come previsto all'articolo n.° 8 precedente. Il piano di lottizzazione per realizzare delle infrastrutture è di iniziativa comunale; Allo stato attuale continua la vigenza del P.r.g.:
2	Vincoli	1- Vincolo Sismico - Delibera della G.R. Campania n.° 5447 del 07.11.2002 e s.m.i. - Zona 3 Bassa Sismicità; 2- Vincolo P.N.C.V.D. : L'area NON ricade all'interno della Perimetrazione 3- Piano del Colore - Scheda n.° 22b 4- Vincolo Sito S.I.C. : Assente 5- Vincolo P.u.c. : Assente 6- Vincolo Idrogeologico : Presente su tutto il territorio Comunale 7- Vincolo B.a.a.a.s : Ex L. n.° 1497/1939 - Assente 8- Vincolo A. di B. Sx Sele-Rischio/Pericolo Frana : Assente

Quesito (6):

***indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n°.47.*

Il fabbricato e quanto oggetto di vendita ,così come dichiarato nell'Atto di Compravendita del 30.07.2008 al Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno, dalla venditrice Sig.ra [REDACTED], che la costruzione è iniziata in data anteriore al 01.09.1967, e che quanto trasferito è esattamente corrispondente a quanto trovasi in Catasto, e che qualora dovessero invece rilevarsi irregolarità e/o imprecisioni urbanistiche e/o catastali relativamente a quanto trasferito, ogni onere e spesa derivanti dalla regolarizzazione di tali difetti cederanno a proprio carico.

A seguito dell'acquisizione degli atti amministrativi del 11.09.2021 in ragione della richiesta (Comunicazione P.e.c.) del 18.06.2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino (Sa) (**All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05**),relativi all' immobile in esame, si evidenzia che:

a)- In data 02.08.2020 al Prot. n.° 2260 Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx Vincenzo inoltrò al Comune di Rutino (Sa) una D.I.A. ai sensi del D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001 Art. n.° 22 per opere di Manutenzione Straordinaria al Fabbricato,dove in particolare il progetto prevedeva la demolizione di un piccolo corpo di fabbrica ubicato nell'area di sedime del fabbricato stesso al fine di realizzare uno spiazzo per il parcheggio dell'autovettura familiare. Inoltre sarà realizzata la pitturazione esterna,con la posa in opera a scopo prettamente architettonico delle tegole (coppi) sul muro perimetrale prospiciente la strada Comunale. Inoltre, l'intervento NON

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

prevedeva alcun aumento volumetrico dell'esistente, e che saranno realizzate tutte le opere di rifinitura e quanto altro necessario per un lavoro eseguito a regola d'arte.

Si evidenzia che per quanto è stato possibile accertare, nella D.I.A. n.° 2260 del 02.08.2020 **NON** sono presenti elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, ma solo una descrizione degli interventi da realizzare, dichiarazioni di conformità, ecc. è una documentazione fotografica.

Le opere eseguite hanno riguardato, per quanto è stato possibile verificare, solo alcune parti esterne di specifica proprietà, mentre all'interno **NON** sono state eseguite opere.

Da una disamina degli atti catastali (Planimetrie Catastali elaborate in data 09.01.1986 e specifiche visure) acquisiti all'U.T.E. di Salerno in data 11.06.2021 (Ante Aggiornamento) e dallo status attuale, a seguito di specifico rilievo del 11.10.2021, sono state riscontrate delle difformità di alcune altezze dei locali al piano seminterrato in diminuzione rispetto agli atti , di altre al piano terra e al primo piano, così come l'assenza di qualche elemento di divisione nella zona soggiorno - pranzo al 1° piano, ecc. In ragione delle specifiche caratteristiche delle difformità , potrebbero essere stati erroneamente trascritti dei dati soprattutto per le altezze.

In ragione della tipologia di ALCUNE delle opere interne realizzate abusivamente e/o difformi, così come descritto in precedenza, si evidenzia che queste in riferimento del D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. Art. n.° 36 - Accertamento di conformità (ex Art. n.° 13 della L. 47 del 28.02.1985) possono essere oggetto di eventuale Sanatoria, fermo restando l'acquisizione di tutti i pareri di competenza edilizia, ecc.

Allo stato attuale per quanto è stato possibile accertare e verificare si può ritenere che lo status è rimasto immutato.

In ogni caso, per quanto accertato (**All. n.° 5.08 - Tavola A-05**) l'immobile **NON** risulta dotato del **Certificato di Agibilità**

Quesito (7):

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dall'analisi delle specifiche caratteristiche dell'immobile e della documentazione esistente, è possibile attualmente vendere il compendio pignorato in un **UNICO LOTTO**

Quesito (8):

dire se l'immobile è pignorato solo pro-quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c, e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare in danno del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx**, quindi sottoposti ad esecuzione per l'intera quota di **1/1**, in regime di separazione legale dei beni, sono :

1)- 1/1 Proprietà (Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T e il 1° P.), facenti parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 - Categoria A/3 - Classe 2- Vani n.° 6.5 -Superficie Catastale Totale Mq.162.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 160.00 con rendita di € 322.27;

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

2)- 1/1 Proprietà (Terreno)e al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 8 dalla Particella n.° 211, di Qualità Seminativo Arborato di Classe 1 di Mq. 70.00 e Reddito Dominale di €0.056 e Reddito Agrario di €0.22;

Il titolo che legittima la proprietà degli stessi, è l'Atto di Compravendita del 30.07.2008 Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa) ove sono presenti i riferimenti del proprietario esecutato **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** in regime di separane legale dei beni.

Quesito (9):

- a) accertare** se l'immobile è libero o occupato;
 - b) acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
 - c) verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- a)-** E' stato verificato, in relazione al sopralluogo del 11.06.2021 e del 11.10.2021 (**All. n.° 5.02 - 5.13 - Tavola n.° A-05**),che l'immobile (Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T e il 1° P.) e la Particella n.° 211 (Terreno) allo stato attuale anche se versa in una condizione di degrado risulta **OCCUPATO** dal debitore esecutato.

b)- Il titolo che legittima la proprietà degli stessi, è l'Atto di Compravendita del 30.07.2008 Rep. n.° 45226 e Racc. n.° 22617 per Notaio Matteo FASANO di Salerno (Sa) ove sono presenti i riferimenti del proprietario esecutato **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** in regime di separane legale dei beni.

Si evidenzia che esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento,avvenuta in data 29.04.2020 (Depositato in Cancelleria e notificato il 21.05.2020).

c)- Da ricerca effettuata presso l'Ufficio del RR. II. Agenzia delle Entrate di Salerno sede di Vallo della Lucania (Sa),**NON** risulta alcun contratto di locazione.

Quesito (10):

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Al momento dell'accesso, l'immobile, così come riportato nel Verbale di accesso del 11.06.2021 risultava **OCCUPATO** dal debitore esecutato. (**All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05**)

Quesito (11):

- a) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;
 - b) accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
 - c) rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- a)-** Sugli immobili oggetto di pignoramento **NON** esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- b)-** L'immobile **NON** è interessato da vincoli o oneri di natura Condominiale;
- c)-** Sul bene pignorato **NON** è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesito (12):

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

Determinare il Valore dell'Immobile così come contenuto nell'Art. n.° 568 c.p.c. e n.° 173 del D.L. n.° 83/2015 e della L. n.° 132/2015, ove nella determinazione del Valore di Mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Altresì, l'Esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** 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;
 - dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

In considerazione dello status attuale del bene oggetto di Stima, si ritiene utile la formazione di un **UNICO LOTTO** assegnato alla vendita.

L'immobile è stato valutato secondo il criterio di stima detto "Sintetico / Comparativo", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed in base al più probabile Valore di Mercato, sulla scorta di:

- Informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile);
- Del "Borsino Immobiliare", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate nel 1° Semestre 2021.

Preliminarmente si è considerata la tipologia più simile agli immobili ubicati prevalentemente nella stessa area periferica del Comune di Rutino (Sa) in Via Roma.

I prezzi al Mq sono stati determinati tenendo conto di tutti i parametri che influenzano la stima come :

- destinazione d'uso;
- collocazione rispetto alle principali arterie stradali e accessibilità;
- densità abitativa;
- spazi pubblici;
- aree di parcheggio;
- localizzazione altimetrica;
- esposizione, luminosità;
- età dell'immobile;
- grado di finitura esterna ed interna;
- manutenzione;
- valore di mercato.

Presa visione della documentazione fornita, avendo effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione complessiva, quantificata mediante l'espressione di un giudizio su quattro gruppi di categorie qualitative, come:

- localizzazione;
- posizione;
- caratteristiche tipologiche
- caratteristiche produttive;

LOTTO di VENDITA :	LOTTO UNICO (Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T. e il 1° P. + Terreno).
Dati Catastali :	Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Abitazione) Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 211 (Terreno)

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

- LOCALIZZAZIONE

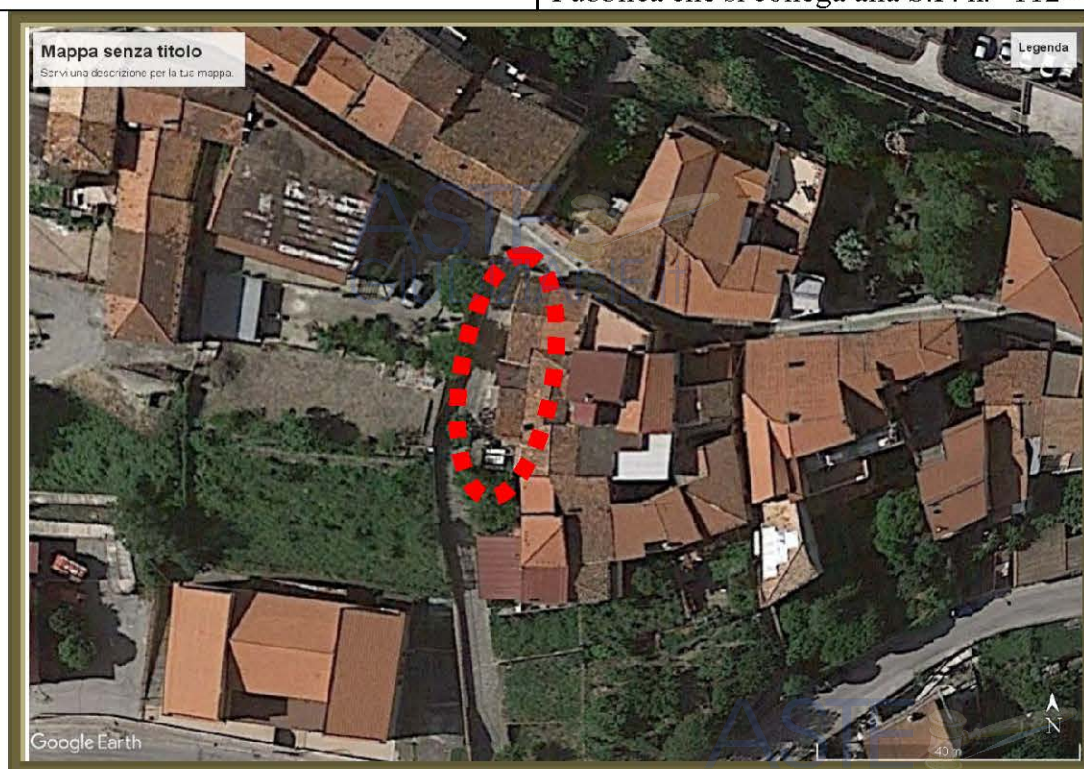
Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano l'immobile con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

Ubicazione dell'Immobile	Comune di Rutino (Sa) - Via Roma n.° 65
Collegamenti e Trasporti	Stazione di Vallo Scalo - Trasporto pubblico a distanza > di Km 15.0 circa
Servizi per il cittadino	Disponibili a distanza di circa m. 200 / 500
Qualità Ambientale	Buona
Servizi di prima necessità	Disponibili nel raggio di m.200.00
Densità abitativa della zona	Buona
Tipologia immobili Prevalente	Residenziale

- POSIZIONE

Gli aspetti qualitativi di posizione considerano il livello qualitativo derivante dall'esposizione dell'immobile:

Esposizione e Luminosità	Buona
Panoramicità	Scarsa
Prospicienza e Accessibilità	Zona Centro Urbano - Accessibilità buona - 371.00 m s.l.m.
Area di parcheggio	Lungo la S.S. n.° 18, strade interne e Via Pubblica che si collega alla S.P. n.° 112 -



- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le caratteristiche tipologiche analizzano gli aspetti legati alla caratterizzazione dell'immobile:

Anno di Costruzione	L'immobile(Locali Deposito al P.S.,Abitazione tra il P.T. e il 1° P + Terreno) così come l'intero fabbricato è stato realizzato in data ante
----------------------------	--

Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

	01.09.1967, ed è stato oggetto di lavori di manutenzione Straordinaria a mezzo D.I.A. del 02.08.2020 al Prot. n.° 2260 ;
Finiture Esterne ed Interne	Il fabbricato nella globalità presenta un evidente stato di degrado per la parte interna, (sub n.° 10) mentre per l'esterno è evidente uno stato più soddisfacente.
Dotazioni Tecnologiche	L'immobile (Locali Deposito al P.S.,Abitazione tra il P.T. e il 1° P) NON è dotato di impianto di riscaldamento,ma sono presenti solo n.° 2 camini nei rispettivi ambienti,mentre l'impianto elettrico presente NON è a norma
Stati di Manutenzione	L'immobile NECESSITA allo stato attuale di lavori manutentivi significativi e urgenti.
Qualità dell'Immobile	Architettura tipica del luogo ,con riferimento a una tipologia abitativa di qualità residenziale

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche produttive identificano e quantificano la capacità economico - produttiva del bene:

Destinazione D'Uso	Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.
Situazione Locativa	Sufficiente
Superficie Commerciale	Mq. 257.79 circa distribuita al P.S. al P.T. e al 1° P. + Terreno
Valore di Mercato (€ / Mq.)	Tabelle O.M.I. del 1° Semestre 2021 + Indagini di mercato in loco

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: RUTINO

Fascia/zona: Centrale / CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	590	870	L	1,9	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,8	2,2	L
Box	NORMALE	350	470	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	930	L	2,1	2,7	L

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Dall'analisi svolta, in considerazione anche della particolare situazione economica che interessa negli ultimi anni in generale l'edilizia nelle diverse finalità (Residenziale - Commerciale -Turistica,ecc.), si ritiene di poter considerare in primis il più probabile Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, attraverso la comparazione diretta del rapporto Prezzo - Qualità di beni affini di riferimento,ricadenti nel territorio e che si caratterizzano per analogie tipologiche,strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, e che nel complesso possono risultare compresi nell'ambito del mercato omogeneo in cui ricade il bene in esame.

In particolare tale metodo si articola in due fasi:

- Ricerca e individuazione di prezzi di compravendita di immobili siti nella zona di ubicazione,e in particolare che sono stati oggetto di compravendita di agenzie e/o imprese.

- Attribuzione del prezzo più equo dell'immobile in una generale condizione ordinaria,anche in considerazione di eventuali decurtazioni e/o apprezzamento circa le peculiari caratteristiche dell'immobile.

Attraverso una azione di indagine nelle diverse agenzie immobiliari della zona (*Nel Comune di Rutino (Sa) non sono presenti agenzie Immobiliari*),pertanto sono state assunte informazioni specifiche su Immobiliare Di Feo Agropoli, Immobiliare Mollo - Torchiara ,Tecnocasa Agropoli, C.I.N. Immobiliare Agropoli,ecc.,e informazioni in ulteriori siti di specifica competenza,si ritiene di poter determinare il più probabile Valore Unitario del bene in oggetto in **€. 600.00 al Mq.**

In considerazione dei parametri utilizzati, e in applicazione dei Valori Medi riportati dall' **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate nel **1.° Semestre del 2021**, e dall'indagine di mercato effettuata,si è del parere che è possibile determinare il più probabile Valore di Mercato unitario dell'immobile in esame in **€.650.00** approssimato a **€.650.00 circa al Mq.**

Al fine di provvedere alla specifica determinazione del Valore di Mercato, risulta necessario determinare la **Superficie Commerciale**,che è la categoria a cui si devono attenere gli operatori immobiliari per le valutazioni patrimoniali, secondo la **Norma UNI 10750** (Servizi - Agenzie immobiliari - requisiti di servizio). Essa,rappresenta quindi un parametro di mercato oggettivo,e ulteriormente, nella prassi comune è stata equiparata alla Superficie Catastale, così come stabilito nel **D.P.R. 138/1998.**

Il calcolo della **Superficie Commerciale**,per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

1)-Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata " Superficie Coperta Lorda "):

- **100%** superfici calpestabili ;

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

- **100%** superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- **50%** superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni;
- **35 %** Sottotetti NON abitabili (Altezza minima media < 2.40 ed altezza minima di m. 1.50
- **100 %** delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate;
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani;

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo . Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

2)- Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate " Superfici Scoperte "):

- **25%** balconi e terrazze scoperte
- **35%** balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati)
- **35%** patii ,cavedi e porticati
- **60%** verande
- **15%** giardini di appartamento e casette a schiera
- **10%** giardini ville e villini

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite in proporzione tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini Invernali = Verande (60%) + Giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini Pensili = Terrazze (25%) + Giardini d'appartamento (15%) = 40%

3)-Somma delle quote percentuali di altre superfici come Cantine,Posti Auto Scoperti ,Box, Ecc. :

effettuato con i seguenti criteri:

- **75%** dei Garage
- **75%** dei Box e Posti Auto Coperti
- **75%** delle Cantine
- **30%** dei Box e Posti Auto Scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. L'osservatorio OMI definisce specificatamente il valore di garage e box nella sezione ricerca valori immobiliari.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

Prima di determinare il Valore di Mercato dei beni in esame ,si riportano nella successiva Tabella i valori ottenuti circa le caratteristiche geometriche degli stessi, a seguito di

verifiche effettuate in loco e a quanto desunto dagli elaborati grafici (All. 5.08 - Tavola n.° A-05 e Tav n.° A-03), al fine di determinare la specifica **Superficie Commerciale**.

Computo delle Superfici Commerciali:

Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito al P.S. ,Abitazione tra il P.T. e il 1° P.) + Particella n.° 211 (Terreno)

Destinazione	S.T. Mq.	S.U.R. Mq.	Sup. Fon. Mq.	S.n.r. (60 %,ecc) Mq.	S.n.r. (25 %) Mq.	S.n.r. (25 % - 10 % ,ecc) Mq.	Vol. mc.
Piano Sem.to	74.80		70.00	50.20 x 60 % Mq.30.12 (Deposito,ecc)		25.00 x 10 % Mq.2.50	172.70
Piano Terra:	21.80	11.61				+	53.32
Piano Primo:	125.70	87.35			7.88 x 25% Mq.1.97 Balconi ,ecc	45.00 x 2 % Mq.0.90 (Terreno)	357.87
T O T A L E	222.30	98.96	70.00	30.12	1.97	3.40	583.89

con :

S.C. - Superficie Commerciale (secondo la norma Uni 10750) e al D.P.R. n.° 138/1998

V.U. - Valore Unitario

S.T. - Superficie Totale

S.U.R. - Superficie Utile Residenziale

0.60 % S.n.r. - Superficie Depositi, Garage, e Sottotetti purchè praticabili, scale, ecc.

0.25 % S.n.r. - Superficie Balconi, Logge, Terrazze scoperte, ecc.

0.10 % S.n.r. Corti, ecc.

V - Volume

$$S.C. = S.T. + 60\% \text{ S.n.r} + 35\% \text{ S.n.r.} + 25\% \text{ S.n.r.} + 20\% \text{ S.n.r.} + 10\% \text{ S.n.r.}$$

$$S.C. = 222.30 + 0.60\% (30.12) + 0.35\% (0.00) + 25\% (1.97) + 0.20\% (0.00) + 0.10\% (2.50) + 0.02\% (0.90)$$

$$S.C. = \text{Mq. } 257.79$$

$$\text{VALORE di MERCATO} = S.C. (\text{Mq.}) \times V.U. (\text{€/Mq.})$$

$$V. \text{ di M.} = \text{Mq. } 257.79 \times 650.00 \text{ € / Mq}$$

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€. } 167563.50$$

In relazione a quanto evidenziato in precedenza, viste le specifiche caratteristiche dell'immobile, di seguito vengono utilizzati dei coefficienti di differenziazione correttivi, al fine di determinare l'effettivo **VALORE di MERCATO**

$$\text{Valore di Mercato} = \text{Superficie Commerciale} \times \text{Quotazione al Mq} \times \text{Coefficienti Merito}$$

Al riguardo il " **Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard** " edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

- *Principali coefficienti di merito che si evidenziano i con il colore **ROSSO** :*

Stato Locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere	(Occupata dal Debitore Esecutato)	100%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%
Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e Vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In relazione alle sopraelencate Percentuali di Merito specifiche dell'immobile in esame si realizza la seguente valutazione:

n.°	Riferimento	Valore del Bene	Percentuale di Merito	Differenza	Valore del Bene modificato
1	Stato Locativo	€.167563.50	100%	€.0.00	€.167563.50
2	Piano	€.167563.50	- 15 %- Media	€.- 25134.52	€.142428.98
3	Stato di conservazione	€.142428.98	- 10 %	€.- 14242.89	€.128186.09
4	Luminosità	€.128186.09	0 %	€. - 0.00	€.128186.09
5	Esposizione e Vista	€.128186.09	0 %	€. 0.00	€.128186.09
6	Edificio	€.128186.09	- 15 %	€.- 19227.91	€.108958.18
7	Riscaldamento	€.108958.18	- 5%	€.- 5447.90	€.103510.28

In definitiva, il **Valore Finale di Mercato dell'Immobile stimato relativo alla Particella n.° 128 Sub n.° 10 e la Particella n.° 211** è di **€.103510.28**, che per eccesso si arrotonda a :

€.105000.00

L'immobile (Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T. e il 1° P. + Terreno) oggetto di procedura esecutiva, facente parte di una maggiore consistenza, in riferimento dell'attuale status soprattutto per gli ambienti interni, delle informazioni e a quanto contenuto nell'Atto di Compravendita del 30.07.2008, nel complesso al Valore di cui sopra, si ritiene di applicare una **ULTERIORE** riduzione percentuale del **5 %**, oltre ai coefficienti di merito , in quanto a distanza di oltre un decennio è evidente il significativo grado di degrado generale.

In conclusione il **VALORE FINALE STIMATO** dell'immobile risulta :
 €. 105000.00 - il 5 % = €. 105000.00 - 5250.00 = €. 99750.00 che si arrotonda per eccesso, pertanto esso è pari a **€.100000.00**

CONCLUSIONI:

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che l'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo in epigrafe è ubicato in Via Roma n.° 65 del Comune di Rutino (Sa), è identificato in Catasto al N.C.E.U dalla **Particella n.° 128 Sub n.° 10** (Locali Deposito al P.S. e Abitazione tra il P.T. e il 1° P. del Foglio di Mappa n.° 8, e al N.C.T. dalla **Particella n.° 211** (Terreno).

In considerazione dello stato di fatto e manutentivo del bene analizzato, l'immobile può essere considerato come **LOTTO UNICO** per la **VENDITA**, come di seguito riportato:

Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

LOTTO UNICO	Comune di Rutino (Sa) - Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 128 Sub n.° 10 e Particella n.° 211, è identificato come : Comune di Rutino (Sa) Via Roma n.° 65 Locali Deposito e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.: - Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 128 Sub n.° 10 Sub n.° 10 - P.S. P.T. e 1° P. - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza N.° 6.5 Vani - Superficie Catastale Totale Mq. 183.00 - Superficie Catastale Totale escluse aree Scoperte Mq. 181.00 - Rendita €.322.27 Terreno: - Foglio di Mappa n.° 8 Particella n.° 211 - Particella n.° 211 - Seminativo Arborato di 1° Classe – Superficie Mq. 70.00 – Reddito Dominicale €. 0.56 e Reddito Agrario di €. 0.22;
--------------------	---

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare in danno del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** quindi sottoposto ad esecuzione è :

*1)- 1/1 di Proprietà in regime di separazione legale dei beni , di Locali Deposito al Piano Seminterrato e un Abitazione tra il P.T. e il 1° P. rispetto all'accesso, facente parte di una maggiore consistenza immobiliare, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione, e un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza identificato dalla Particella n.° 211, allo stato attuale utilizzato come piazzale ove sono presenti dei tavoli in Cls e una pavimentazione in Cls.. L'unità abitativa con i locali deposito al piano seminterrato è accessibile immediatamente da Via Roma al civico n.° 65, dopo aver percorso l'androne che si sviluppa in direzione Nord - Sud. L'intero corpo di fabbrica così come l'abitazione e i locali al piano seminterrato oggetto di stima, risultano completi per la parte esterna. Per quanto riguarda locali interni, al piano seminterrato essi risultano pieni di diversi materiali (legno, rifiuti in sacchi ,ecc.) e versano in una condizione di abbandono, mentre per quanto riguarda la parte abitativa anche essi versano in uno stato di evidente degrado che necessita di urgenti opere manutentive, in particolare dovute a infiltrazioni di acqua proveniente dalla sovrastante copertura. L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 8 con Particella n.° 128 Sub n.° 10 (Locali Deposito e Abitazione tra il P.T. e il 1° P.)** e al N.C.T. dalla **Particella n.° 211 (Terreno)**.*

*Il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** risulta in regime di separazione legale dei beni .*

Il più probabile Valore di Mercato ottenuto dalla presente Stima per la Particella **n.° 128 Sub n.° 10 e dalla Particella n.° 211** è:

Particella n.° 128 Sub n.° 10 e Particella n.° 211	<u>€.100000.00</u>
---	----------------------------------

La presente relazione (Tav. n.° A-01),si compone di n.° 34 pagine,che viene deposita telematicamente unitamente a:

- Tavola n.° A-02 - Stralci Cartografici
- Tavola n.° A-03 - Rilievo degli Immobili
- Tavola n.° A-04 - Documentazione Fotografica
- Tavola n.° A-05 - Allegati
- Planimetrie Catastali Aggiornate e specifiche Visure e Vulture Catastali
- Quadro Riassuntivo dell'Immobile oggetto di vendita
- Specifica Professionale con allegate spese documentate e non documentate

Tanto dovevo accertare, in assolvimento dell'incarico ricevuto, e l' ho fatto in pura fede e con coscienza serena,rimanendo a disposizione del G. E. per qualsiasi chiarimento.



L'Esperto Stimatore
Arch. Emilio PROTA



Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469