

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Oggetto:

esecuzione immobiliare iscritta al n. 29/2021 R.G.E. -  
...omissis..., che agisce esclusivamente in nome e per conto di ...omissis..., - Sig.ri ...omissis...,



**ELABORATO:** Perizia di stima del bene pignorato

**RISERVATO ALL'UFFICIO**



Addì, 25/11/2022

L'esperto



## **PREMESSA**

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 29/2021 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla ...omissis..., con sede in Siena che agisce esclusivamente in nome e per conto di ...omissis..., con sede in Roma e per essa la ...omissis..., con sede in San Donato Milanese (MI), nei confronti dei Sig.ri ...omissis..., da San Giovanni a Piro (SA), con provvedimento fuori udienza in data 28/04/2022 il Giudice dell'Esecuzione – Dott. DE LUCA Gaetano – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ...omissis... .

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa al 28/10/2022.

L'accesso agli immobili pignorati è avvenuto in data 17/06/2022 a seguito di convocazione del custode giudiziario Dott. Ciro Carbone effettuata in data 09/05/2022, come risulta dal relativo verbale redatto in tale circostanza (cfr. all. n. 1 - **Verbale di sopralluogo**). Inoltre lo scrivente esperto estimatore, per espletare il mandato conferitogli, ha effettuato le dovute ricerche presso il Comune di San Giovanni a Piro (SA) e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso i Notai che hanno redatto passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni e l'archivio notarile di Salerno, come meglio specificato in seguito.

## **OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 28/04/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 1) 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 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 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; 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 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;

- 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;
- 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. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se e 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 necessaria, 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 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.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 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 e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 e della Legge 17.2.1992 n. 179 e con le conseguenze di cui alla Legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;
- 12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegata 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.). 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;
- 15) avviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del

proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione di vendita al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare n.29/2021 è costituita dai dei seguenti documenti:

1. Certificazione notarile ex L. n. 302 del 03/08/98 e ss.mm.ii. a firma del notaio ...omissis...;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Sulla base dei documenti in atti vi è un'univoca identificazione degli immobili (cfr. all. **n. 2 - Certificazione notarile**).

Sulla scorta dei documenti agli atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire gli immobili sottoposti ad esecuzione (cfr. all. **n. 3 - Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento**):

**FORMALITA' RELATIVE AI BENE IN C.F. DI SAN GIOVANNI A PIRO (SA) AL FOGLIO n. 20 PART. N. 23 SUBB. 1 e 3, risultanti da ispezione ipotecaria telematica n. T167889 e T176063 del 30/09/2022:**

1. ISCRIZIONE del 26/09/2006 - Registro Particolare 13891 Registro Generale 50688 Pubblico ufficiale Notaio ...omissis..., Repertorio 80386/13709 del 21/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/06/2021- Registro Particolare 19948 Registro Generale 25344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) Repertorio 295 dell'11/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 19948 Registro Generale 25344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 295 dell'11/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'ispezione ipotecaria effettuata è relativa al periodo dal 13/11/1990 al 29/09/2022; dalla stessa risulta solo il pignoramento che ha generato la presente procedura espropriativa.

Si fa notare che anche nella certificazione notarile agli atti di causa è evidenziata la presenza del solo pignoramento odierno.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti nel Comune di San Giovanni a Piro (SA):

**Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali:**

**Catasto fabbricati di San Giovanni a Piro – fg. 20 part. 23 sub 1 e 3**

Si fa presente che le quote di proprietà rilevabili dalle visure catastali e dall'atto di compravendita rep. n. 80384 racc. 13708 del 21/09/2006 per Notaio Dr. ...omissis..., da Potenza sono per il sub 1 ...omissis..., 1/2, ...omissis..., 1/4, ...omissis..., 1/4, per il sub 3 ...omissis..., 1/2, ...omissis..., 1/4, ...omissis..., 1/4, mentre quelle riportate nei vari atti presenti nel fascicolo sono differenti, come si evince anche da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. ...omissis..., e precisamente:

- Nell'atto di pignoramento del 10/05/2021 redatto dall'Avv. ...omissis..., per il sub 1 vengono riportate le quote ...omissis..., 1/2, ...omissis..., 2/4, ...omissis..., 2/4, per il sub 3 le quote ...omissis..., 1/2, ...omissis..., 2/4, ...omissis..., 2/4;
- Nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare del 03/06/2021 redatta dall'Avv. ...omissis..., per il sub 1 vengono riportate le quote ...omissis..., 50% (1/2), ...omissis..., 50% (1/2), ...omissis..., 50% (1/2), per il sub 3 le quote ...omissis..., 50% (1/2), ...omissis..., 50% (1/2), ...omissis..., 50% (1/2).

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali degli immobili in parola all'attualità:

**Catasto Fabbricati - Foglio 20 - Particella 23 sub 1 – Categoria A/4 – Classe 2 Consistenza 5 vani – Rendita € 309,87 intestata a ...omissis..., - Proprietà per 1/2, ...omissis..., - Proprietà per 1/4, ...omissis..., - Proprietà per 1/4,** (cfr. all. n. 4 - Visure, wegis e planimetrie catastali);

**Catasto Fabbricati - Foglio 20 - Particella 23 sub 3 – Categoria A/6 – Classe 1 Consistenza 4 vani – Rendita € 159,07 intestata a ...omissis..., - Proprietà per 1/2, ...omissis..., - Proprietà per 1/4, ...omissis..., - Proprietà per 1/4,** (cfr. all. n. 4 - Visure, wegis e planimetrie

*catastali).*

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica, lo stesso è stato richiesto al Comune di San Giovanni a Piro a mezzo pec in data 17/05/2022 (cfr. all. n. **9 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di San Giovanni a Piro e riscontro con allegati licenza edilizia pratica n. 640 del 30/08/1974 rilasciata al Sig. ...omissis...**), ma non è stato rilasciato dall'ufficio preposto; in ogni caso il sottoscritto ha verificato con gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale (PUC) disponibile sul sito istituzionale del Comune di San Giovanni a Piro, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 dell'11/05/2017, la destinazione della zona ove ricadono gli immobili pignorati come illustrato nella risposta al quesito n. 5.

In merito agli atti di provenienza ultraventennali:

- Contattato il Notaio **...omissis...**, ha fornito a mezzo email copia dell'atto di compravendita rep. 80384 raccolta 13708 del 21/09/2006 con cui i Sig.ri **...omissis...**, acquistano dai Sig.ri **...omissis...**, le due unità immobiliari, da destinare ad unica unità abitativa, site in San Giovanni a Piro alla via Vico Stretto n. 3 distinta catastalmente Vicolo Stretto n. 4 e 8 al f. 20 particella n. 23 sub 1 e 3 (cfr. all. n. 7);
- Tramite l'Archivio Notarile di Salerno sono stati reperiti l'atto di compravendita rep. 42375 raccolta 5815 del 29/12/1970 per Notaio Dr. **...omissis...**, con cui il Sig. **...omissis...**, acquista dalla Sig.ra **...omissis...**, una casetta in San Giovanni a Piro alla via Vico Stretto distinto in Catasto al f. 20 mapp. 23 sub 1 compresa piccola zonetta aggraffata di terreno retrostante di circa 5 mq e l'atto di trasferimento a titolo di vitalizio rep. 11450 raccolta 7192 del 31/12/1982 per Notaio Dr. **...omissis...**, con cui il Sig. **...omissis...**, trasferisce a titolo di vitalizio ai Sig.ri **...omissis...**, la nuda proprietà della casa di abitazione in Vico Stretto n. 3 distinta in Catasto alla via Vico Stretto n. 8 al f. 20 particella n. 23 sub 3 (cfr. all. n. **5 e 6**);

**RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

### **Descrizione dello stato dei luoghi**

Le unità immobiliari di che trattasi (sub 1 e sub 3) sono site al civico n. 3 della via Vico Stretto come si evince da quanto riportato in loco sulla parete accanto al portoncino di ingresso. Le stesse hanno unico accesso dalla via Vico Stretto che conduce al piano primo a mezzo di un'unica scala interna per entrambe le unità e sono di fatto internamente comunicanti tra loro tranne al piano terra il quale ha due ingressi distinti e non comunica con i piani superiori. Il piano terra è destinato a deposito/cantina che in parte può essere utilizzato anche come garage, il piano primo alla zona giorno, il piano secondo alla zona notte e il piano terzo è la soffitta, con allo stato attuale una camera “di

appoggio” ricavata nella porzione sub 1; i vari piani sono collegati tra loro a mezzo di scale interne per ognuna delle due unità immobiliari, tranne il piano terra che risulta non collegato con gli altri piani per la parte relativa al sub 1 mentre è collegato quello relativo alla parte sub 3. E’ presente un servizio igienico al piano primo nella porzione sub 3 e uno al piano secondo nella porzione sub 1; al piano terra lato sud è presente una porzione di corte esclusiva in parte sottostante il terrazzino e servizio igienico esistenti nella porzione sub 3, racchiusa tra muri ai vari lati (cfr. all. n. **4 - Visure, wegis e planimetrie catastali**). Dalla ricerca effettuata all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Salerno tramite il servizio online “sister” non esiste elaborato planimetrico agli atti.

Entrambe le unità nella parte abitativa sono dotate delle principali finiture (pavimentazione, intonaco, tinteggiatura, infissi in legno con vetro singolo con tapparelle per una parte e scuri interni per l’altra, presentano in alcune zone dei vistosi fenomeni di infiltrazioni con umidità e formazione di muffa dovute in buona parte alla mancanza di revisione della copertura. Il piano terra del sub 1 è dotato di pavimentazione, intonaco grezzo con ingresso dalla strada a mezzo di porta basculante che potrebbe essere utilizzato anche come garage, mentre quello del sub 3 è allo stato grezzo con doppio ingresso; la soffitta è allo stato grezzo con copertura a vista.

Sulle ortofoto riportate di seguito si riesce a comprendere la posizione e l’articolazione esterna delle unità immobiliari sottoposte a pignoramento.





Stralcio ortofoto panoramica – Capoluogo di San Giovanni a Piro



Stralcio ortofoto di dettaglio zona in oggetto – Capoluogo di San Giovanni a Piro



## **Consistenza**

Come anticipato precedentemente l'immobile sottoposto a pignoramento si compone di due unità immobiliari collegate internamente tra loro e aventi unico accesso dalla via Vico Stretto. Le due unità immobiliari hanno struttura portante verticale in muratura con copertura costituita da struttura portante in legno con sovrastanti tegole in laterizio. Internamente presentano suddivisione degli ambienti per civile abitazione disposta su due piani (primo e secondo) con soffitta al piano terzo e depositi/cantine al piano terra, questi ultimi con accessi indipendenti direttamente dalla via Vico Stretto. Nel complesso le due unità presentano aperture (finestre e/o balconi) sui lati nord e sud mentre ai lati est e ovest sono in aderenza ad altri fabbricati, confinano pertanto a nord con la via Vico Stretto, a ovest con fabbricato distinto in Catasto alla particella n. 22 del f. 20, a sud per una parte con corte esclusiva annessa alle suddette unità e in parte con corte annessa al fabbricato distinto con la particella n. 25, a est con i fabbricati distinti con le particelle n. 24 e 25. L'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 1 ha superficie calpestabile complessiva di 124.18 mq, di cui 29.2 mq destinata a deposito, 32.52 mq destinata a soffitta oltre 3.6 mq destinata a corte esclusiva a lato sud; l'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 3 invece ha superficie calpestabile complessiva di 136.42 mq, di cui 30.8 mq destinata a deposito/cantina, 33.35 mq destinata a soffitta, 5.25 mq destinata a terrazzi oltre 9.2 mq destinata a corte esclusiva a lato sud. La corte esclusiva esistente a lato sud è accessibile dal piano terra dell'unità distinta catastalmente con il sub 3 e su di essa è presente, al piano primo, un terrazzo e un servizio igienico a servizio dell'unità sub 3.

Ambedue le unità immobiliari versano in sufficiente stato conservativo per quanto attiene alle finiture interne; in alcune zone vi sono vistosi fenomeni di umidità sui muri e solai dovuti probabilmente ad infiltrazioni dalla copertura. Gli infissi sono del tipo in legno con vetro singolo in cattivo stato di conservazione; gli impianti sono sicuramente non recenti con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico e riscaldamento a mezzo di radiatori in alluminio collegati ad una vecchia caldaia a combustibile solido sita al piano terra nel locale deposito dell'unità sub 3.

Esternamente le condizioni sono migliori rispetto all'interno con intonaco del tipo "grezzo" alle facciate lato nord, parte rustica in pietra e parte con intonaco colorato alle facciate lato sud in sufficiente stato di conservazione. (cfr. all. n. 8 - *Documentazione fotografica*).

### **Unità immobiliare sub 1**

#### *PIANO TERRA*

Superficie utile 29,2 mq circa (SNR di cui 3,6 mq è la corte)

Superficie lorda 40,75 mq circa (SNR, esclusa la corte)

Altezza utile interna 2,40 ml

*PIANO PRIMO*

Superficie utile 30,40 mq circa

Superficie lorda 42,40 mq circa

Altezza utile interna 2,63 ml

*PIANO SECONDO*

Superficie utile 32,06 mq circa

Superficie lorda 43,20 mq circa

Altezza utile interna 2,62 ml

*PIANO TERZO*

Superficie utile 32,50 mq circa (SNR)

Superficie lorda 42,75 mq circa (SNR)

Altezza utile interna media 1,57 ml



Valori complessivi (piano terra + piano primo + piano secondo + piano terzo)

*Altezza utile interna:*

piano terra: 2,40 ml - piano primo: 2,63 – piano secondo 2,62 ml – piano terzo 1,57 ml (media)

*Superfici lorde (commerciali):*

superficie residenziale lorda mq 85,60

deposito utilizzabile anche come garage mq 40,75 (SNR)

soffitta mq 42,75 (SNR)

corte mq 3,6



**Unità immobiliare sub 3**

*PIANO TERRA*

Superficie utile 30,80 mq circa (SNR di cui 9,20 mq è la corte)

Superficie lorda 43,60 mq circa (SNR esclusa la corte)

Altezza utile interna 3,05 ml, allo stato attuale rustico, senza massetto e pavimento

*PIANO PRIMO*

Superficie utile 40,85 mq circa (comprensiva di 5,25 mq destinata a terrazzi)

Superficie lorda 49,20 mq circa (escluso i terrazzi)

Altezza utile interna 2,57 - 2,67 ml

*PIANO SECONDO*

Superficie utile 32,30 mq circa

Superficie lorda 43,90 mq circa

Altezza utile interna 2,47 ml - 2,61 ml



### PIANO TERZO

Superficie utile 33,35 mq circa (SNR)

Superficie lorda 42,95 mq circa (SNR)

Altezza utile interna media 1,78 ml

Valori complessivi (piano terra + piano primo + piano secondo + piano terzo)

*Altezza utile interna:*

piano terra: 3,05 ml - piano primo: 2,57 - 2,67 ml – piano secondo: 2,47 ml - 2,61 ml – piano terzo: 1,78 ml (media)

*Superfici lorde (commerciali):*

superficie residenziale lorda mq 93,10

terrazzi mq 5,25 (SNR)

deposito mq 43,60 (SNR)

soffitta mq 42,95 (SNR)

corte mq 9,2

### **Situazione catastale**

Come accennato in precedenza il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione consta di due unità immobiliari (sub 1 e sub 3) con annessa corte esclusiva a lato sud per ciascuna di esse, non riportata sulle schede catastali in atti.

Dal confronto tra le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio allegata alla presente si rileva, per quanto attiene l'unità distinta con il sub 1 (in atti dal 06/07/2006 dichiarazione protocollo n. SA0230558) risulta conforme allo stato attuale ad eccezione per la corte esclusiva lato sud non riportata nella suddetta planimetria; l'unità distinta invece con il sub 3 (in atti con scheda n. 24771822 - 24771823 della quale non risulta leggibile l'anno ma solo il giorno 20 del mese di febbraio) risulta riportata in modo non conforme allo stato attuale e precisamente è stata riscontrata una diversa distribuzione interna, ubicazione delle scale, la parte della scala di ingresso con accesso dalla strada non è riportata, così come la soffitta al piano terzo, non sono riportate le corti esclusive, non è riportato il wc e terrazzino esistente al piano primo lato sud.

Inoltre sulle visure e schede catastali del sub 3 è riportato il come numero civico il n. 8 mentre sul posto è leggibile il n. 3 e come piano solo 1, mentre di fatto l'unità immobiliare come la sub 1 è disposta su più livelli.

Dalla ricerca effettuata online attraverso il portale "sister" dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio non è presente agli atti alcun elaborato planimetrico relativo alle suddette unità immobiliari.

Si fa presente che il fabbricato risulta catastalmente ancora composto da due unità immobiliari distinte (sub 1 e sub 3) seppur già nell'atto di compravendita rep. n. 80384 racc. 13708 del 21/09/2006 per Notaio Dr. ...omissis..., da Potenza le due unità venivano acquistate dai Sig.ri ...omissis..., come "da destinare ad unica unità abitativa" difatti sono comunicanti tra loro ai vari piani ad eccezione del piano terra; infatti anche l'ingresso al sub 1 avviene a mezzo di scala interna ubicata nella sagoma del sub 3 con accesso dalla via Vico Stretto e uscita nella cucina sita al piano primo del sub 3 comunicante poi con il sub 1 a mezzo porta interna.

### **Situazione urbanistica**

La particella n. 23 del foglio 20 rientra per intero in zona territoriale omogenea di tipo "Is 1" tessuti storici (tav. 2.1.1.d – quadro strutturale) e non risulta in zona soggetta a particolari vincoli come si evince dagli elaborati del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di San Giovanni a Piro pubblicato sul sito istituzionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 dell'11/05/2017 e come confermato anche telefonicamente dall'ufficio tecnico comunale riferendo inoltre che prima del PUC il Comune di San Giovanni a Piro era sprovvisto di strumento urbanistico. (cfr. all. n. 11 - ***Stralcio Piano Urbanistico Comunale PUC e testata della delibera del Consiglio Comunale n. 27 dell'11/05/2017***).

### **Situazione urbanistico-edilizia**

Il sottoscritto ha provveduto a formulare una specifica richiesta al Comune di San Giovanni a Piro in merito all'esistenza di titoli abilitativi o altra documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di che trattasi (cfr. all. n. 9 - ***Richiesta di accesso agli atti al Comune di San Giovanni a Piro e riscontro con allegati licenza edilizia pratica n. 640 del 30/08/1974 rilasciata al Sig. ...omissis...***). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita l'unica licenza edilizia rilasciata il 30/08/1974 – pratica n. 640 al Sig. ...omissis..., per il risanamento di una casetta di abitazione con lavori di riparazioni, demolizioni e ricostruzioni a nuovo. Il progetto prevedeva la demolizione e ricostruzione dell'intero muro della facciata principale prospettante sul Vico Stretto, demolizione della scala esterna con sua ricostruzione all'interno, ricavare un servizio igienico nel vano sovrastante la vecchia scala con soffitto destinato a terrazzino, rifacimento dei solai, rifacimento del manto di copertura rifacimento impianti. Dall'esame dei grafici e relazione allegati alla suddetta licenza edilizia sembrerebbe che gli stessi siano riferiti alla sola unità immobiliare distinta catastalmente allo stato attuale con il sub 1 e si rilevano delle scritte a matita che fanno presumere una prescrizione e cioè al grafico intitolato PROSPETTO MODIFICATO in corrispondenza del servizio igienico da realizzare è riportato "da sistemare a terrazzino come sopra", nella SEZIONE A-B è riportato "terr." e "solo il terrazzino" in corrispondenza del servizio igienico e sovrastante terrazzino

da realizzare, nella relazione tecnica in corrispondenza della descrizione dei lavori di realizzazione di un gabinetto.... È riportato “da sistemare a terrazzino in luogo del...”, mentre nulla è riportato alle piante dei piani (cfr. all. n. 10 - *Richieste integrative per ulteriori atti al Comune di San Giovanni a Piro e riscontro*).

Nell'atto notarile di compravendita per Notaio ...omissis..., rep. 80384 raccolta 13708 del 21/09/2006 è riportato, relativamente alle unità distinte catastalmente con il sub 1 e sub 3, “la costruzione dell'opera cui la presente vendita si riferisce è stata iniziata anteriormente alla data del 01/09/1967” e la descrizione è porzione di fabbricato da destinare ad unica unità abitativa composta di un vano stalla e legnaia a piano terra, un vano, camera e cucina a piano primo e due piccoli vani in secondo piano con corrispondente soffitta, compresa quale pertinenza esclusiva piccola area retrostante di mq 13; nell'atto di vendita per Notaio ...omissis..., rep. 42375 raccolta 5815 del 29/12/1970, richiesto all'Archivio Notarile di Salerno, nulla è riportato in merito all'epoca della costruzione e nella descrizione viene specificato che trattasi di casetta in cattive condizioni statiche, composta di un vano a piano terra, un vano e cucinino al pian primo e due piccoli vani in secondo piano con la corrispondente soffitta di sottotetto non praticabile, con piccola zonetta di terreno retrostante aggraffata di circa 5 mq, distinta catastalmente al f. 20 particella 23/1. Nell'atto di vitalizio per Notaio ...omissis..., rep. 11450 raccolta 7192 del 31/12/1982, richiesto all'Archivio Notarile di Salerno, nulla è riportato in merito all'epoca della costruzione e nella descrizione viene specificato che trattasi di casa di abitazione composta da stalla e legnaia a piano terra, di camera e cucina a piano primo, di due camere al secondo piano e corrispondente soffitta, con retrostante piccolo spiazzo della superficie di circa 8 mq, distinta catastalmente al f. 20 particella 23/3.

Dalla mappa catastale di impianto (anno 1916) si rileva l'esistenza della sagoma del fabbricato come riportata anche sulla attuale mappa. (cfr. all. n. 12 - *Estratto della mappa catastale di impianto*).

La parte debitrice, in occasione del sopralluogo, ha dichiarato che le unità immobiliari in questione sono nello stato in cui si trovavano all'atto dell'acquisto avvenuto il 26/09/2006 e non hanno subito alcuna modifica.

Premesso tutto ciò, analizzando i grafici del progetto allegati alla licenza edilizia del 30/08/1974 – pratica n. 640 rilasciata al Sig. ...omissis..., le schede catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e quanto rilevato in sede di sopralluogo si può affermare che per l'unità immobiliare distinta con il **sub 1** non si rilevano differenze sostanziali tra la scheda catastale del 06/07/2006 prot. SA0230558 e lo stato dei luoghi ad eccezione per la porzione di corte esclusiva retrostante, lato sud, a piano terra che nella scheda catastale suddetta non è riportata, mentre rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia suddetta, presumendo che le diciture a matita riportate nei vari elaborati siano delle prescrizioni, si evince sostanzialmente che a piano terra è stata allargata la porta di ingresso e allargato il vuoto di comunicazione tra i due locali, non è stata realizzata la scala interna di

accesso al piano primo prevista in progetto che invece è stata realizzata all'interno dell'unità sub 3, al piano primo è stato realizzato un piccolo ambiente di circa 2 mq utili, destinato a retro cucina dove invece era previsto in progetto il servizio igienico che però sembrerebbe da quanto riportato a matita sugli elaborati, precisamente nel prospetto modificato e in relazione “da sistemare a terrazzino come sopra”, non sia stato approvato dal Comune di San Giovanni a Piro; al piano secondo si rileva che in sostituzione della terrazza prevista negli elaborati allegati alla licenza edilizia suddetta sia stato realizzato un servizio igienico di circa 2,3 mq utili mediante chiusura del terrazzo (nei grafici “PROSPETTO MODIFICATO” allegati alla licenza edilizia è riportata in corrispondenza di tale terrazzo la scritta a matita “bagno” mentre nella “SEZIONE A-B” è riportata la scritta a matita “terr.” e “solo il terrazzino o terrazzam.”, infine le altezze utili interne ai piani primo e secondo riportate nella suddetta SEZIONE A-B sono 2,80 m mentre di fatto sono inferiori come si evince dai grafici dello stato rilevato, come anche quelle della soffitta non sono corrispondenti come si può evincere anche dalla scheda catastale in atti.

Per l'unità immobiliare distinta con il **sub 3**, per la quale il Comune di San Giovanni a Piro non ha fornito alcun titolo abilitativo edilizio o altra documentazione, si rilevano delle differenze tra la scheda catastale n. 24771822-24771823 del giorno 20 del mese di febbraio del quale però non è leggibile l'anno e lo stato dei luoghi e precisamente: non è stata riportata la porzione di corte esclusiva retrostante, lato sud, a piano terra né i sovrastanti terrazzo e servizio igienico al piano primo; al piano terra manca una porzione lato via Vico Stretto dove è ubicata la scala interna che conduce al piano superiore e quella che conduce a tale piano da Via Vico Stretto, a piano primo oltre a quanto detto in precedenza, è stata riscontrata una diversa ubicazione del terrazzino e balcone lato via Vico Stretto in quanto spostato più verso lato ovest oltre ad una diversa distribuzione della scala interna e la mancanza di una ulteriore scala interna riportata nella suddetta scheda catastale e, a piano secondo manca la scala interna di collegamento con il piano terzo (soffitta) quest'ultimo non riportato nella scheda catastale ed è stata riportata una scala interna di collegamento con il piano primo ma non esistente. A tutti i piani non sono stati riportati i vari vuoti di collegamento con l'unità immobiliare sub 1 adiacente.

*(cfr. all. n. 14 - elaborati grafici dello stato rilevato in sede di sopralluogo).*

Seppure sia stato espressamente richiesta al Comune da parte del sottoscritto, non è stata rilasciata copia del certificato di agibilità per ambedue le unità immobiliari che, pertanto, si ritiene non esistere.

Dalla consultazione del Geoportale Nazionale (<http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>) si evince che già a partire dal 1988 la sagoma del fabbricato è come quella attuale. *(cfr. all. n. 13 - Estratti ortofoto dal Geoportale nazionale).*

Il sottoscritto, al fine di verificare lo stato rilevato dell'immobile alla data di stipula del contratto di mutuo ed eventualmente chiarire le incongruenze emerse sulla porzione di fabbricato di cui

all'oggetto dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto, la documentazione fornita dal Comune di San Giovanni a Piro (SA) (titolo abilitativo dell'anno 1974) e la documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Salerno, ha richiesto alla ...omissis..., copia della perizia di stima allegata al contratto di mutuo stipulato dal Monte dei Paschi di Siena con i Sig.ri ...omissis..., con rep. 80386/13709 del 21/09/2006 stipulato dal Notaio Dr ...omissis..., in Potenza, effettuata sulla porzione di fabbricato sito in San Giovanni a Piro (SA) alla via Vico Stretto n. 3 (catastalmente n. 4 e n. 8) e distinto in Catasto fabbricati al f. 20 particelle n. 23 sub 1 e 3 ma dalla stessa non si è rinvenuto nessun elemento utile a chiarire le incongruenze emerse (cfr. all. n. 15 - **Richieste copia perizia allegata al contratto di mutuo e riscontro**).

Dalla consultazione degli stralci aerofotogrammetrici regionali dell'anno 1998 e dell'anno 2004 della zona in oggetto è possibile già individuare la sagoma della porzione di fabbricato sottoposta a pignoramento; si riportano di seguito tali stralci in scala 1:5000 con indicazione del fabbricato.

Per quanto fin qui esposto, si può ragionevolmente concludere che le due unità immobiliari interessate, anche se verosimilmente edificate prima del 1967, hanno subito una ristrutturazione all'incirca nel 1974 (data di rilascio della licenza edilizia per l'unità distinta catastalmente con il sub 1) e poi presumibilmente delle variazioni interne anche nel 2006 in quanto dalle visure catastali storiche si evince, per la sola sub 1, una ristrutturazione del 06/07/2006 pratica n. SA0230558 che ha portato alla attuale scheda catastale; il Comune però non ha fornito ulteriore documentazione oltre quella relativa alla licenza edilizia del 1974.

Pertanto si può fare riferimento all'unico titolo abilitativo fornito dal Comune di San Giovanni a Piro, cioè alla licenza edilizia pratica n. 640 del 30/08/1974 rilasciata al Sig. ...omissis..., relativa alla sola unità immobiliare distinta catastalmente con il **sub 1** e rispetto ad essa allo stato attuale la suddetta porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione presenta delle "differenze" che presumibilmente sono state realizzate dopo il 1974 (verosimilmente in occasione della realizzazione dei lavori autorizzati con la licenza edilizia pratica n. 640 del 30/08/1974 rilasciata al Sig. ...omissis...,) come innanzi detto qualificabili, da una prima analisi, alcune come modeste variazioni come rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. mentre altre sono delle "difformità" che andrebbero condonate ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. a seguito dell'acquisto all'asta della porzione di immobile; per le suddette ipotesi saranno necessari il pagamento dei relativi oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc. che possono quantificarsi al momento approssimativamente in € 5.000,00 da valutare poi con precisione al momento del rilascio del titolo edilizio in quanto soggetti a possibili variazioni/aggiornamenti/adequamenti in base anche alle disposizioni vigenti al momento della presentazione.



Stralcio aerofotogrammetrico anno 2004 – scala 1:5000



**RISPOSTA AI QUESITI 7 – 8 – 9 – 10 – 11**

Il sottoscritto ritiene che, trattandosi di due unità immobiliari distinte separatamente catastalmente ma di fatto configurate ed utilizzate come unica abitazione essendo comunicanti tra loro ai vari piani ed avendo unico accesso da via Vico Stretto, sia opportuno procedere alla formazione di un unico lotto valutando complessivamente l'immobile.

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà, pertanto non occorre, al fine di formare i lotti di vendita, procedere al frazionamento.

- Per quanto concerne lo stato di occupazione si fa presente che entrambe le unità sono attualmente abitate dai proprietari e relativa famiglia (atto di compravendita per Notaio *...omissis...*, rep. 80384 raccolta 13708 del 21/09/2006 - cfr. all. n. 7 – **Atto di compravendita per Notaio *...omissis...*, rep. 80384 racc. 13708 del 21/09/2006**).

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi ricadenti sul fabbricato in questione.

**RISPOSTA AL QUESITO 12**

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

Nel caso di specie si ritiene coerente adottare come metodo di stima quello derivante dal cosiddetto valore di mercato, considerando lo stato della porzione di immobile e detraendo i costi dovuti ad una eventuale condono/sanatoria per le "difformità" riscontrate rispetto a quanto fornito dal Comune di San Giovanni a Piro e quanto riportato nelle schede catastali reperite dal servizio online presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Salerno in merito a detto immobile.

A titolo orientativo sono state comunque eseguite indagini presso gli operatori immobiliari operanti nel circondario di detta zona, anche tramite consultazione online.

E' stato consultato inoltre, l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati:

Fascia/zona: centrale CENTRO URBANO - SAN GIOVANNI - COMUNALE DI SAN GIOVANNI A PIRO Anno 2022 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	870	L	2	2,9	L

Considerata la superficie lorda complessiva di entrambe le unità immobiliari, calcolando gli accessori (terrazzi, depositi/cantine al 60% e la soffitta al 30%) pari a circa mq 260, che lo stato di conservazione delle unità di che trattasi può ritenersi sufficiente e quindi considerando un valore di 800 €/mq si ottiene un valore di mercato complessivo del complesso oggetto di pignoramento in cifra tonda di € 208.000,00.

Di seguito si riportano alcuni annunci di immobili nel Comune di San Giovanni a Piro siti nella stessa località ove è ubicato l'immobile in oggetto ed alcuni nelle zone limitrofe a quello oggetto della presente perizia, scelti per tipologia e posizione simili a quello oggetto di valutazione.





📐 Planimetrie 📷 FotoPlan 📺 Video

📍 Trilocale via [redacted] Centro, San Giovanni a Piro

€ 65.000

🏠 3 locali 📏 40 m<sup>2</sup> superficie 🚿 1 bagno 🏠 2 piano

🔍 Troviamo il mutuo ideale per te

Calcola mutuo  
Consulenza mutuo

ASTE GIUDIZIARIE.it

### Descrizione

SAN GIOVANNI A PIRO: Nel centro storico, vicino a tutti servizi, casa su 2 livelli più cantina. Si entra nella zona giorno, ovvero salone con cucina e bagno, completa il piano camera da letto ampia con finestra. Una scala conduce al sottotetto allo stato grezzo, di buona metratura. L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali ma necessita di ristrutturazione.

Ottima per chi vuole stare al centro e muoversi a piedi. Inoltre l'immobile è panoramico sul Golfo di Policastro.

### Caratteristiche

IMMOBILE **GARANTITO**

Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

[redacted]

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE

40 m<sup>2</sup>

LOCALI

3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura

PIANO

2° piano

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ASTE GIUDIZIARIE.it

### Costi

PREZZO

€ 65.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

### Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1950

STATO

Da ristrutturare

RISCALDAMENTO

Autonomo, a stufa, alimentato a gpl

EFFICIENZA ENERGETICA

Codice dell'annuncio

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Appartamento su due piani in vendita in vico

San Giovanni a Piro

**55.000 €**

60 m2 | 3 locali | Piano terra senza ascensore

È da 5 mesi che questo annuncio non viene aggiornato

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Salva

Elimin

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con



### Caratteristiche specifiche

60 m<sup>2</sup> commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Buono stato

Classe energetica: Non indicato

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Costruzione

Piano terra

Senza ascensore

### Commento dell'inserzionista

Vendesi appartamento nel centro storico di San Giovanni a Piro con ingresso indipendente composto da un piano terra con divano letto primo piano con cucina bagno e camera matrimoniale e infine terrazzino al secondo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€ 310.000  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

511 mq 15 locali

Casa Bifamiliare, Trifamiliare in Vendita in Via  a San Giovanni a Piro

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

GOLFO DI POLICASTRO Antica Canonica della fine del 1800 con vista mare nel borgo di San Giovanni a Piro provincia di Salerno (Campania) - 6 km dal mare nel Parco del Cilento. Ristrutturata con rifiniture di prima scelta e strutturato su 3 piani. L'immobile è situato nel centro storico di San Giovanni a Piro. Un tempo ospitava la casa canonica, infatti è sviluppato su un lato dell'ottocentesca  e dalle terrazze possiamo ammirarne il campanile. Completamente ristrutturato e con finiture ricercate, si accede da un intramontabile portone con arco in pietra; al piano terra vi sono un bagno, un locale che è attualmente destinato a ripostiglio e un immenso locale che ospita da un lato un angolo cottura ornato da una maestosa cappa rivestita in mattonelle di ceramica vietrese e dall'altro una regale stanza con un imponente camino. Si accede al piano superiore attraverso una scala in pietra cilentana. Al primo piano incontriamo una cucina, un'ampia sala pranzo/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, due bagni e un disimpegno; al secondo piano, a cui si accede da una scala rivestita in legno, troviamo un'ampia sala pranzo/soggiorno, una cucina, uno spazioso disimpegno, una camera da letto e due bagni. Infine, all'ultimo piano, è stata completamente rifinita una mansarda che ospita due camere da letto e due bagni. Tutti i piani, escluso il piano terra, sono valorizzati da vari balconcini e terrazzi di cui: 1° piano 41 mq, 2° piano 16 mq, piano mansarda 45 mq. Completa lo stabile un garage.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Caratteristiche immobile

Metri quadri: 511

Locali: 15

Bagni: 6

Piano: 3 di 3 piani

Box: 1

Balcone: Sì

Terrazzo: Sì

Condizioni: abitabile

Anno di costruzione: 1800

Stato al rogito: libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Classe energetica

**G** D.M. 26/06/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€ 85.000

120 mq 5 locali

Casa Indipendente in Vendita in Traversa  a San Giovanni a Piro

Italiano English Español Deutsch Français

San Giovanni a Piro, nel rinomato centro storico, proponiamo in vendita soluzione indipendente e panoramica su due livelli da ultimare. Alla costruzione si accede attraversando il giardino privato di circa 300mq che ne completa la proprietà. Il piano primo è attualmente accessibile tramite scala esterna e consta di 6 locali, per un totale di circa 120 mq. Ideale per chi ama immergersi nella tranquillità del borgo e, al contempo, godere di uno spazio verde.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Caratteristiche immobile

Metri quadri:	120
Locali:	5
Bagni:	2
Balcone:	Sì
Terrazzo:	Sì
Giardino:	privato
Condizioni:	in costruzione

Anno di costruzione: 1990

Classe energetica

**G** D.M. 26/06/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€ 65.000

120 mq 3 locali

Casa Indipendente in Vendita in  a San Giovanni a Piro

Come da titolo vendiamo casa nel centro storico di San Giovanni a Piro, nel vico cabina. La casa è completamente da ristrutturare.

La posizione è molto silenziosa, molto fresca d'estate per via della sua posizione nel vico e lontana dalle strade quindi molto silenziosa.

Ottima anche come investimento.

L'immobile è completamente autonomo ed inizia a livello strada, dove si trovano due "cantine". Prezzo trattabile

### Caratteristiche immobile

Metri quadri:	120
Locali:	3
Bagni:	1
Balcone:	Si
Cantina:	Si
Soffitta:	Si
Condizioni:	da ristrutturare
Arredamento:	non arredato
Anno di costruzione:	1950
Aria Condizionata:	assente
Stato al rogito:	libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Classe energetica

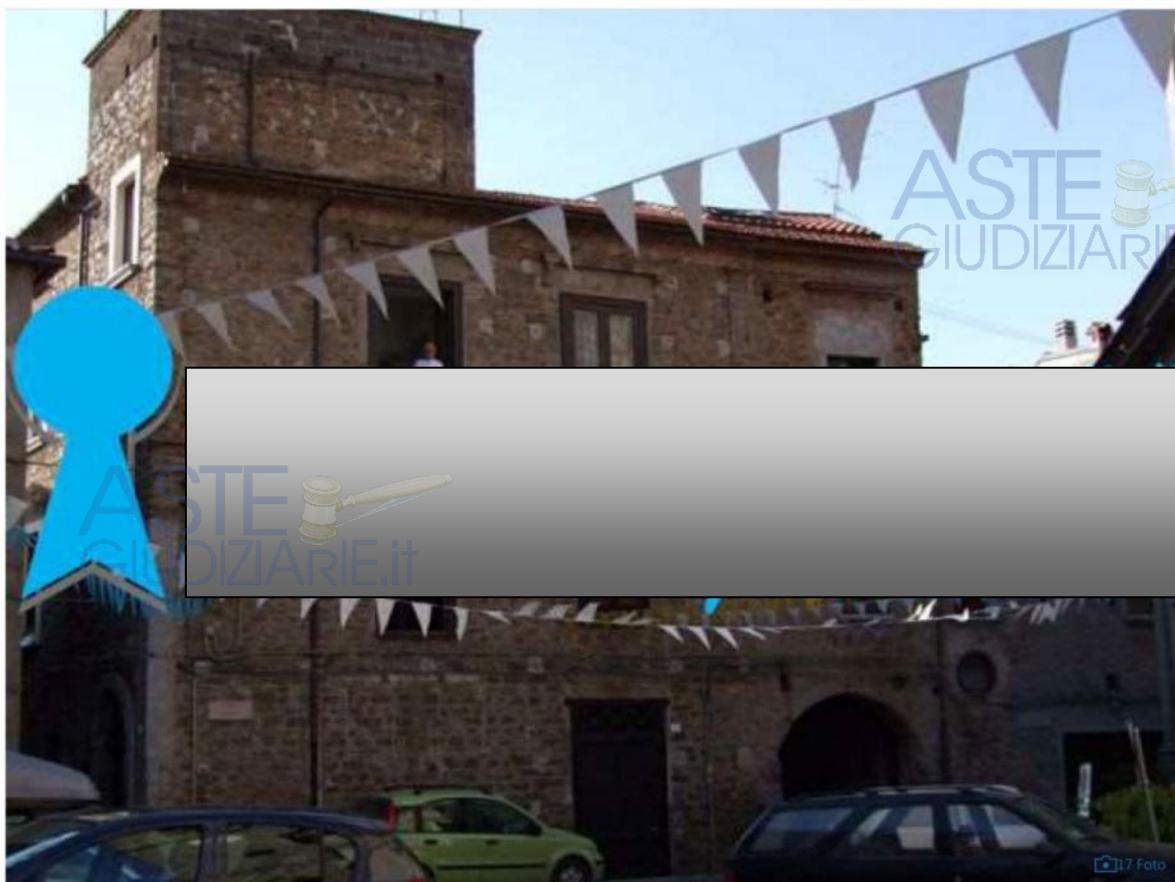
L'attestato di certificazione energetica del presente immobile è in fase di richiesta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

< 17 di 17 >

♡ 🗑️ ✎



Appartamento centro Storico, Centro, San Giovanni a Piro

€ 230.000

locali superficie piano

ASTE GIUDIZIARIE.it

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

### Descrizione

APPARTAMENTO SU TRE LIVELLI- 1° piano- salone, cucina, bagno, locale lavanderia;  
2° piano:- 2 camere, bagno, terrazzino;  
3° piano:- una camera e terrazzo con vista mare.  
Ammobiliato. In buono stato.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

174 m<sup>2</sup>

LOCALI

5+ locali

PIANO

Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO

1 piano

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Esposizione doppia

ASTE GIUDIZIARIE.it

### Costi

PREZZO

€ 230.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

ASTE GIUDIZIARIE.it



Appartamento via Roma 114, Centro, San Giovanni a Piro

€ 70.000

5+ locali 178 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

### Descrizione

Nel centro storico di San Giovanni a Piro, porzione di fabbricato parzialmente ristrutturato, composto da: P.T. di mq. 57, ristrutturato di recente: soggiorno, cucina con camino, bagno e ripostiglio; P.P. di mq. 82: soggiorno con cucina in muratura e camino, 3 camere da letto e bagno; una scala in legno conduce al piano sottotetto di mq. 72 (soffitta) da ristrutturare, composto da: 3 ambienti comunicanti con forno a legna e due terrazzi di cui uno ristrutturato con vista mare e l'altro sovrastante l'ingresso del fabbricato con lavabo. L'abitazione dispone di piccolo vano legnaia al piano seminterrato. Possibilità di parcheggiare nel parcheggio comunale nei pressi.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà
SUPERFICIE	178 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 7 altri), 2 bagni
PIANO	3 piani: Piano terra, da 1° a 2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cucina 1 Balcone Terrazza Arredato Infissi esterni in doppio vetro / legno Esposizione nord, sud, est, ovest

### Costi

PREZZO	€ 70.000
SPESA CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

### Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile

### RISCALDAMENTO

EFFICIENZA ENERGETICA	
-----------------------	--

< 14 di 21 >



2 Planimetrie FotoPlan Video



Quadrilocale Contrada  Centro, San Giovanni a Piro

€ 59.000

4 locali 120 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 3 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Calcola mutuo  
Consulenza mutuo

### Descrizione

SAN GIOVANNI A PIRO : ubicata nel centro storico casa indipendente con giardino e mansarda con terrazzo. L'ingresso è nella cucina, adiacente vi è il salone, completano la due camere da letto e bagno con doccia. Una scala interna conduce alla mansarda, divisa in due ambienti, con uscita sul terrazzo con vista panoramica su monte Bulgheria e sull'intero Golfo di Policastro. Completa la proprietà un'ampia cantina, con ingresso indipendente rispetto all'appartamento, ed il giardino valorizzato dalla vista mare. L'immobile necessita di ammodernamento, la metratura e la posizione a ridosso del centro del paese lo rendono adatto sia per un uso residenziale che turistico.



Cerca



Salvati



Vendi



Messaggi



Menu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Caratteristiche

IMMOBILE <b>GARANTITO</b>	Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	<input type="text"/>
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile economica
SUPERFICIE	120 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	3° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	1 Balcone   Terrazza   Giardino privato

## Costi

PREZZO	€ 59.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1950
STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Autonomo, a stufa, alimentato a gpl
EFFICIENZA ENERGETICA	 175,00 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu





Trilocale via  Centro, San Giovanni a Piro

€ 40.000

3 locali | 50 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano



Descrizione

APPARTAMENTO -

Nel caratteristico borgo di San Giovanni a Piro, zona centro storico raggiungibile in auto, vendiamo unità abitative di varie metrature da ristrutturare e locali deposito, tutte in palazzo d'epoca, due unità al piano secondo e due unità al piano terzo di cui una con terrazzi praticabili da cui si può ammirare una bellissima vista mare incorniciata dai tetti del borgo. Prezzi unità a partire da € 40.000,00 - Prezzi locali deposito a partire da € 29.000,00.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	<input type="text"/>
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà
SUPERFICIE	50 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 locali, 1 bagno, cucina cucinotto
PIANO	2° piano
ALTRE CARATTERISTICHE	Cantina



Costi

PREZZO	€ 40.000
SPESA CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale



< 10 di 17 >
♡ 🗑️



Planimetria FotoPlan Video

Trilocale via [redacted] Centro, San Giovanni a Piro

**€ 49.000**

3 locali | 40 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 3 piano

🔍 Troviamo il mutuo ideale per te
Calcola mutuo  
Consulenza mutuo

**Descrizione**

**CASA INDIPENDENTE SAN GIOVANNI A PIRO**

SAN GIOVANNI A PIRO: in via [redacted] casa su più livelli. E' possibile raggiungere la casa con l'automobile, la zona parcheggio è nelle vicinanze. Si entra nel salone-cucina caratterizzato da camino e da bagno di servizio, una scala conduce al piano superiore dove è presente una camera da letto ampia e luminosa. Al piano secondo sono presenti camera e bagno. La casa si presenta in buono stato ed è da subito abitabile. La soluzione si presta bene sia come residenziale nonchè per uso estivo valorizzata dall'altura che consente di trascorrere le vacanze estive in una zona fresca servita e a pochi minuti dalle spiagge.

**Caratteristiche**

<p><b>IMMOBILE <span style="color: red;">GARANTITO</span></b></p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</p> <p>CONTRATTO</p> <p>TIPOLOGIA</p> <p>SUPERFICIE</p> <p>LOCALI</p> <p>PIANO</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO</p> <p>DISPONIBILITÀ</p> <p>ALTRE CARATTERISTICHE</p>	<p>Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a></p> <p>[redacted]</p> <p>Vendita</p> <p>Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile economica</p> <p>40 m<sup>2</sup></p> <p>3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina angolo cottura</p> <p>1 piano: 3°</p> <p>3 piani</p> <p>Libero</p> <p>Caminetto   Taverna   Impianto tv singolo   Infissi esterni in vetro / PVC</p>
--	---

**Costi**

PREZZO	€ 49.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

**Efficienza energetica**

ANNO DI COSTRUZIONE	1967
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a stufa, alimentato a gpl
EFFICIENZA ENERGETICA	175,00 kWh/m <sup>2</sup> anno



Planimetria FotoPlan Video

Trilocale via [redacted] Centro, San Giovanni a Piro

€ 59.000

3 locali 67 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Calcola mutuo  
Consulenza mutuo

### Descrizione

SAN GIOVANNI A PIRO: Nel centro abitato appartamento al primo piano di un piccolo condominio. Il salone ci dà ingresso all'appartamento, luminoso e spazioso e con ampio camino è diviso da un tramezzo al cucinotto, con lavanderia e ripostiglio. Le due camere luminose ed il bagno con vasca completano l'appartamento. In ottime condizioni l'appartamento è riscaldato da termosifoni e si trova a pochi passi dai servizi principali e dai mezzi pubblici.

### Caratteristiche

IMMOBILE <b>GARANTITO</b>	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	[redacted]
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	67 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto
PIANO	1 piano: 1*
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto Esposizione esterna Impianto tv singolo Giardino comune Infissi esterni in vetro / PVC

### Costi

PREZZO	€ 59.000
SPESE CONDOMINIO	€ 2/mese

### Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1990
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gpl

< 10 di 28 >



Villa unifamiliare via  Centro, San Giovanni a Piro

€ 68.000

5 locali 80 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

### Descrizione

#### VENDESI

A San Giovanni a Piro, nel cuore del Parco Nazionale del Cilento a 5 km da Scario e 20 km da Marina di Camerota e Palinuro, in pieno centro storico, CASA INDIPENDENTE disposta su 3 livelli:

Primo livello cucina e sala da pranzo con divano letto.

Secondo livello camera da letto bagno e terrazzino

Terzo livello seconda camera da letto molto ampia e terrazzino.

Il bagno e i due terrazzini sono stati recentemente ristrutturati.

Completano la proprietà un garage, una legnaia e una dependance con ingresso indipendente composta da camera, bagno e cucina.

Allo stato attuale sono in totale 9 posti letto.

Inoltre nelle immediate vicinanze ci sono notevoli spazi per parcheggiare più auto.

Telefonare o mandare un messaggio.



### Caratteristiche

#### RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

#### CONTRATTO

Vendita

#### TIPOLOGIA

Villa unifamiliare | Intera proprietà

#### SUPERFICIE

80 m<sup>2</sup> - Vedi dettaglio

#### LOCALI

5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni

#### PIANO

1 piano: Piano terra

#### TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

#### POSTI AUTO

1 all'esterno

#### DISPONIBILITÀ

Libero

#### ALTRE CARATTERISTICHE

Cucina 1 Balcone Terrazza Arredato Cantina Infissi esterni in vetro / legno Esposizione sud



### Costi

#### PREZZO

€ 68.000

#### Efficienza energetica

#### STATO

Buono / Abitabile

#### CLIMATIZZATORE

Freddo/caldo



## FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO n.1 (UNICO):

N. 2 unità immobiliari, disposte su 4 livelli (abitazione al piano primo e secondo con superficie lorda di circa 178,70 mq, deposito al piano terra con superficie lorda di circa 97,15 mq, soffitta al terzo piano con superficie lorda di 85,70 mq), comunicanti tra loro internamente e di fatto adibite ad unica abitazione su tre livelli oltre la soffitta, con copertura in legno e sovrastanti tegole in laterizio con annessa corte esclusiva lato sud di circa 13 mq site in via Vico Stretto n. 3 del Comune di San Giovanni a Piro (SA), all'interno del centro storico del Capoluogo. L'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 1 ha superficie calpestabile complessiva di 124.18 mq, di cui 29.2 mq destinata a deposito, 32.52 mq destinata a soffitta oltre 3.6 mq destinata a corte esclusiva a lato sud; l'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 3 invece ha superficie calpestabile complessiva di 136.42 mq, di cui 30.8 mq destinata a deposito/cantina, 33.35 mq destinata a soffitta, 5.25 mq destinata a terrazzi oltre 9.2 mq destinata a corte esclusiva a lato sud. La corte esclusiva esistente a lato sud è accessibile dal piano terra dell'unità distinta catastalmente con il sub 3 e su di essa è presente, al piano primo, un terrazzo e un servizio igienico a servizio dell'unità sub 3. Le stesse sono sprovviste del certificato di agibilità e versano in sufficiente stato di conservazione.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano del Comune di San Giovanni a Piro al foglio 20 part. 23 sub 1 e sub 3. Il lotto confina a nord con via Vico Stretto, a ovest in adiacenza ad altro fabbricato distinto catastalmente con la particella n. 22, a est in adiacenza ad altro fabbricato distinto catastalmente con la particella n. 24, a sud è in parte in aderenza con altre porzioni di fabbricato e in parte con spiazzi (distinti catastalmente con le particelle n. 25, 26 e 27).

Al piano primo si accede a mezzo di una scala interna con accesso diretto dalla via Vico Stretto, poi a mezzo di scale interne lo stesso è collegato ai piani secondo e terzo; direttamente da via Vico Stretto si accede al piano terra e da esso alla corte sita a lato sud nella parte posteriore del fabbricato.

### **Valutazione degli immobili**

Precedentemente sono state valutate le spese derivanti dalla pratica di sanatoria/condono edilizio quantizzate in € 5.000,00 comprensive delle spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria/condono edilizio (attualmente ancora possibile solo in caso di acquisto all'asta giudiziaria) che vanno detratte al valore di mercato della porzione di fabbricato in oggetto.

Poiché il fabbricato è privo di agibilità occorre prevedere anche le spese per la pratica di agibilità con conseguente redazione delle certificazioni a corredo della stessa (redazione segnalazione certificata per l'agibilità, attestato di prestazione energetica APE, certificazioni impianti, ecc.) che possono quantizzarsi in € 1.000,00.

Dall'analisi dei costi di mercato comunemente praticati nella zona e di alcuni annunci di immobili in vendita nel Comune di San Giovanni a Piro, siti nelle zone limitrofe a quello oggetto della presente perizia, scelti per tipologia e posizione simili a quello oggetto di valutazione, tenendo conto dello stato conservativo normale e dei servizi della porzione di fabbricato in oggetto, si può stabilire un valore di mercato pari a € 950,00/mq per la porzione ad uso residenziale, € 650,00/mq per la porzione ad uso non residenziale (depositi al seminterrato utilizzabile anche come garage), € 500,00/mq per la porzione ad uso non residenziale (depositi al seminterrato), € 300,00/mq per la soffitta allo stato grezzo in cui si trova.

Considerata che la superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato è così suddivisa:

superficie residenziale lorda mq 178,70

terrazzi mq 5,25 (SNR superficie non residenziale al 60%) = mq 3,15

superficie lorda depositi mq 97,15, di cui mq 40,75 utilizzabili anche come garage

superficie lorda soffitta mq 85,70

**il valore di mercato complessivo del complesso oggetto di pignoramento risulta pari a:**

$(178,70 + 3,15) \text{ mq} * 950,00 \text{ €/mq} + 40,75 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} + 56,40 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} + 85,70 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 253.155,00$

Il valore complessivo del compendio oggetto di stima è dato dalla seguente sottrazione:

valore di mercato – costi da sostenere per il condono edilizio e agibilità

$\text{€ } 253.155,00 - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{247.155,00}}$

**In definitiva il valore di mercato del compendio oggetto della presente stima ascende ad euro 247.155,00 (diconsi euro duecentoquarantasettemilacentocinquantacinque/00).**

Si riporta nella seguente pagina il riepilogo dei lotti da porre all'incanto con inquadramento territoriale su ortofoto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO UNICO**

Piena proprietà su:

N. 2 unità immobiliari, disposte su 4 livelli (abitazione al piano primo e secondo con superficie lorda di circa 178,70 mq, deposito al piano terra con superficie lorda di circa 97,15 mq, soffitta al terzo piano con superficie lorda di 85,70 mq), comunicanti tra loro internamente e di fatto adibite ad unica abitazione su tre livelli oltre la soffitta, con copertura in legno e sovrastanti tegole in laterizio con annessa corte esclusiva lato sud di circa 13 mq site in via Vico Stretto n. 3 del Comune di San Giovanni a Piro (SA), all'interno del centro storico del Capoluogo. L'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 1 ha superficie calpestabile complessiva di 124.18 mq, di cui 29.2 mq destinata a deposito, 32.52 mq destinata a soffitta oltre 3.6 mq destinata a corte esclusiva a lato sud; l'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 3 invece ha superficie calpestabile complessiva di 136.42 mq, di cui 30.8 mq destinata a deposito/cantina, 33.35 mq destinata a soffitta, 5.25 mq destinata a terrazzi oltre 9.2 mq destinata a corte esclusiva a lato sud. La corte esclusiva esistente a lato sud è accessibile dal piano terra dell'unità distinta catastalmente con il sub 3 e su di essa è presente, al piano primo, un terrazzo e un servizio igienico a servizio dell'unità sub 3. Le stesse sono sprovviste del certificato di agibilità e versano in sufficiente stato di conservazione.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano del Comune di San Giovanni a Piro al foglio 20 part. 23 sub 1 e sub 3. Il lotto confina a nord con via Vico Stretto, a ovest in adiacenza ad altro fabbricato distinto catastalmente con la particella n. 22, a est in adiacenza ad altro fabbricato distinto catastalmente con la particella n. 24, a sud è in parte in aderenza con altre porzioni di fabbricato e in parte con spiazzi (distinti catastalmente con le particelle n. 25, 26 e 27).

Al piano primo si accede a mezzo di una scala interna con accesso diretto dalla via Vico Stretto, poi a mezzo di scale interne lo stesso è collegato ai piani secondo e terzo; direttamente da via Vico Stretto si accede al piano terra e da esso alla corte sita a lato sud nella parte posteriore del fabbricato.

**Valore del lotto 247.155,00**

**(diconsi euro duecentoquarantasettemilacentocinquantacinque/00)**





Immagini ©2022 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2022 100 m



Dati cartografici ©2022, Dati cartografici ©2022 5 m

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito con serena scienza e coscienza lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificazione notarile;
3. Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento;
4. Visure, wegis e planimetrie catastali;
5. Atto di compravendita per Notaio ...omissis..., rep. 42375 racc. 5815 del 29/12/1970;
6. Atto di vitalizio per Notaio ...omissis..., rep. 11450 racc. 7192 del 31/12/1982;
7. Atto di compravendita per Notaio ...omissis..., rep. 80384 racc. 13708 del 21/09/2006;
8. Documentazione fotografica;
9. Richiesta di accesso agli atti al Comune di San Giovanni a Piro e riscontro con allegati licenza edilizia pratica n. 640 del 30/08/1974 rilasciata al Sig. ...omissis...;
10. Richieste integrative per ulteriori atti al Comune di San Giovanni a Piro e riscontro;
11. Stralcio Piano Urbanistico Comunale (PUC) e testata della delibera del Consiglio Comunale n. 27 dell'11/05/2017;
12. Estratto della mappa catastale di impianto;
13. Estratti ortofoto dal Geoportale nazionale (<http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>).
14. Elaborati grafici dello stato rilevato in sede di sopralluogo;
15. Richiesta copia perizia allegata al contratto di mutuo e riscontro;
16. Lettera di trasmissione della perizia di stima e relativi allegati alle parti con ricevute.

...omissis..., 25/11/2022

L'esperto