



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 località xxxxxxxxxxxxxxxx s.n..c del Comune di xxxxxxxxxxxx (Sa) - Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 962 Sub n.° 3 (Abitazione al P.I - P.T. - 1° P. e 2° Piano - Sottotetto).

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			
	-Stralcio del P.r.g. (Vigente)	1:2000			
	-Stralcio del P.N.C.V.D	1:5000			
	- Stralcio del P.S.A.I.	1:5000			
	-	1:5000			
	-				
A-03	RILIEVO dell'IMMOBILE:				
	-Piante	1:100			
A-04	Documentazione Fotografica				
A-05	ALLEGATI:				
	-Elenco Allegati				
	-Nomina del Giudice Delegato				
O RILIEVO		O PROGETTO		O ESECUTIVO	DATA: Marzo 2024

Committente:TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa)

Tavola n.° A-04

R.G.E. n.° 04 / 2023

L'Esperto
Arch. Emilio PROTA



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 xxxxxxxxxxxx - località xxxxxxxx (Sa)
con ubicazione dell'immobile;

6 - Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 17 e della **Particella n.° 962 Sub n.° 3** ;

7 - Mandato ;

8 - Operazioni Peritali :

9 - Relazione Generale delle indagini svolte, risposte ai quesiti e Stima del Valore dell'immobile;



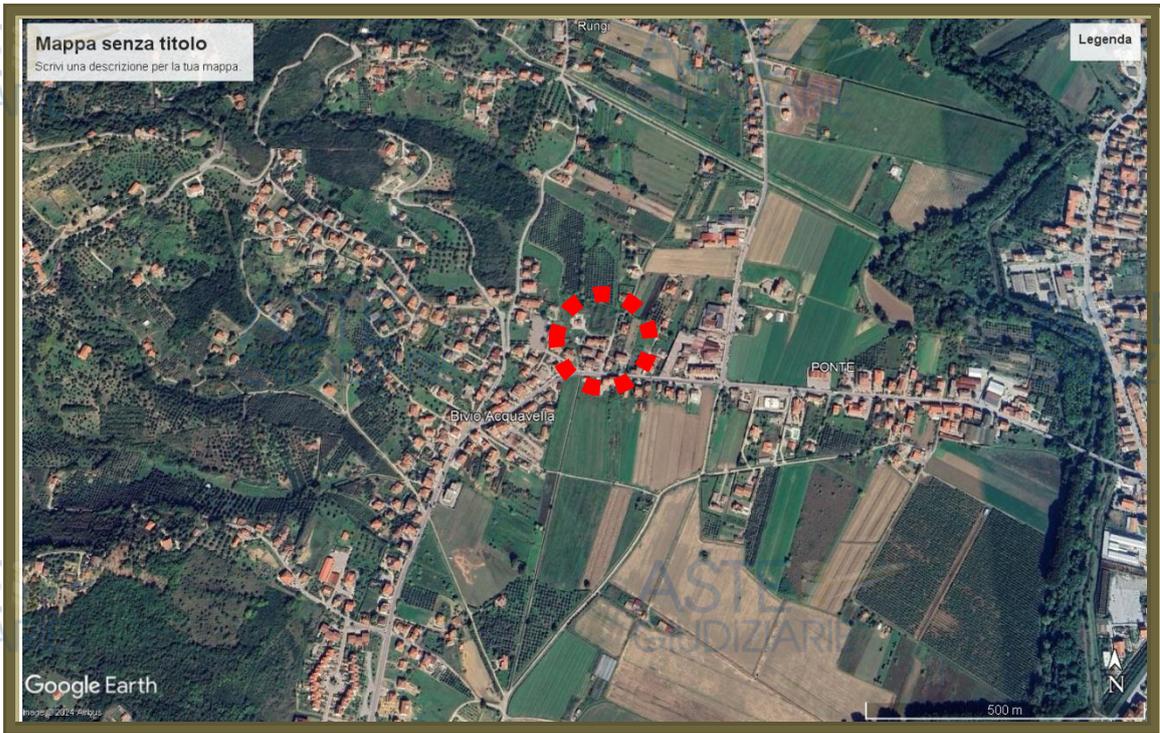


Figura 1: Ortofotografia con indicazione della località e ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile



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



Ubicazione Immobile

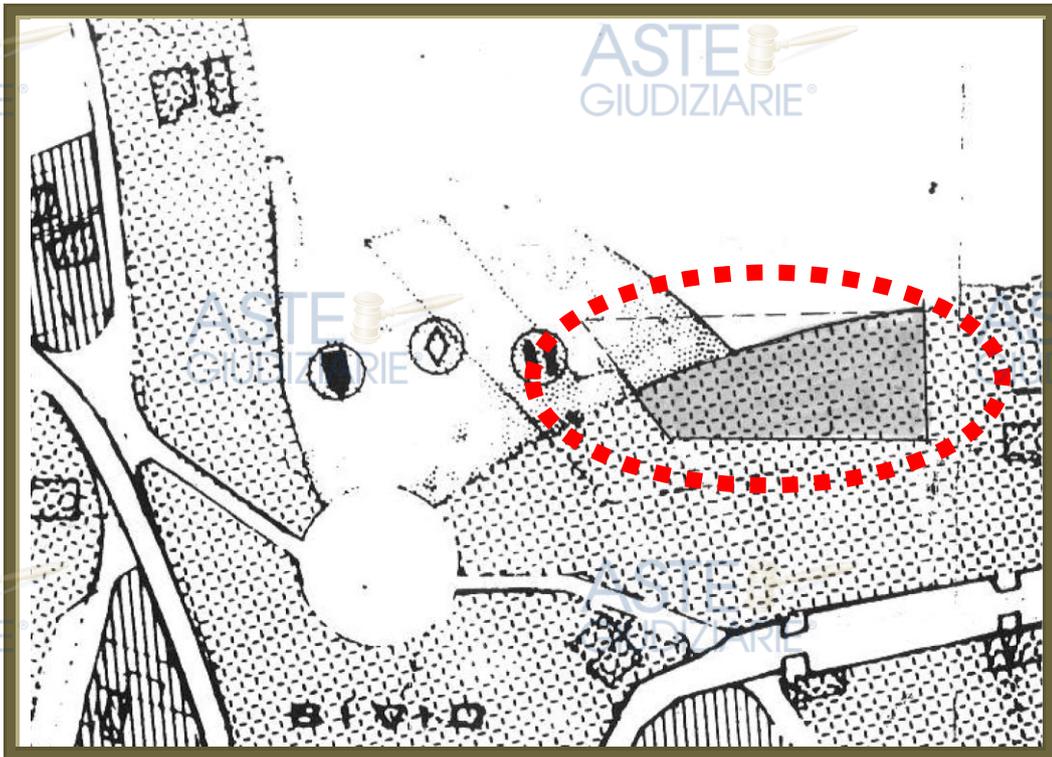


Figura 3: Stralcio del P.r.g. vigente con indicazione della località e ubicazione dell'immobile in zona omogenea " C1 "



Ubicazione Immobile

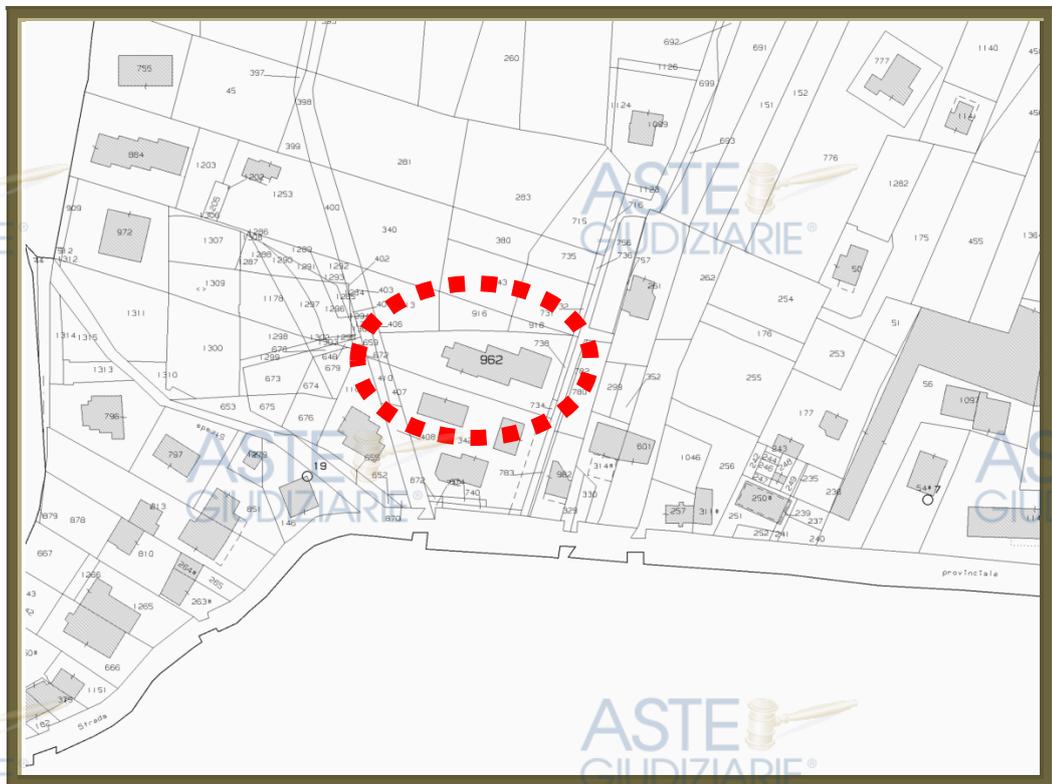


Figura 2: Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 17 con indicazione della Particella n.° 962 Sub n.° 3



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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Vista dal viale condominiale dell' Immobile oggetto di Stima (Abitazione) di proprietà della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** per xxx in proprietà e del **Sig xxxxxxxxxxxxxxxx** per xxx in proprietà

Figura 3: Vista esterna dell'immobile oggetto di stima con indicazione dell'ingresso dal Viale condominiale lato Sud

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Vista esterna dell' Immobile oggetto di Stima (Abitazione) di proprietà della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** per xxx ciascuno in proprietà



Figura 4: Vista esterna dell'immobile (Abitazione) dal lato Nord



Figura 6: Vista interna dell'abitazione al P.T. con indicazione del portone d'ingresso e della zona soggiorno

TRIBUNALE di Vallo della Lucania
(Sa)

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per xxxx e **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** per xxxx
(Debitori)

e

xxxxxxxxxxxxxx
(Creditore Procedente)

Procedura Esecutiva N.° R.G.E.I. 04/ 2023

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Roberta GIGLIO

Custode del compendio immobiliare : Dott. Ciro CARBONE

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 **26.10.2023** al Cron. n.° 458/2023, sono stato nominato dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta GIGLIO, Esperto Stimatore** ex Art. n.° 569 c.p.c. per la VALUTAZIONE dell'IMMOBILE PIGNORATO, sito in località xxxxxxxx s.n.c. del Comune di xxxxxxxx (xx), per il PIGNORAMENTO del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e domiciliato in Via xxxxxxxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) - **C.F.** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xxxxx 0e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxxxxxxx n.° xxx del Comune di Cxxxxxxxxxxx (xx) - **C.F.** xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xxx.

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

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 in località Bivio di Acquavella s.n.c. del Comune di Casalvelino (Sa) che consiste in :

1-) Proprietà in ragione di xxx del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e di xxx della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

,in regime di comunione legale dei beni, di una abitazione identificata al Piano Interrato, al Piano Terra, al 1° Piano e al 2° Piano Sottotetto facente parte di una maggiore consistenza immobiliare, oltre alla piena proprietà in ragione di 1/4 di Mq. 194.00, quindi Mq. 48.50 di una zonetta di suolo adibita a parcheggio (a servizio delle unità 2-3-4-5) e all'ubicazione di un serbatoio del gas (a servizio delle sei unità abitative),delimitato da un muretto in cls (identificati dal Sub n.° 7 per l'intero).La superficie del parcheggio non risulta frazionata per le specifiche proprietà e il Sub NON risulta riportato in Pignoramento seppure nella scrittura privata nè è indicata la comprensione . L'abitazione si compone complessivamente di n.° 6.0 vani che si sviluppano dal piano interrato al piano sottotetto. L'abitazione è accessibile al Piano Terra dall'ingresso individuato sul lato prospiciente il viale condominiale, e dopo aver superato il piccolo cancello in ferro e aver percorso il viale pedonale. In particolare al piano terra dopo aver superato il portone d'ingresso , si accede all'ambiente destinato nella parte iniziale a soggiorno e da un servizio w.c. sul lato dx, e successivamente dalla zona destinata a cucina / pranzo. Sul lato dx della cucina è presente un balcone che consente l'accesso al piccolo terrazzo esterno parzialmente coperto e alla zona giardino. Sul lato dell'ingresso e per l'intera larghezza dell'abitazione è presente una zona portico prospiciente il piccolo giardino. Sul lato dx al Piano Terra dell'ambiente soggiorno è presente la scala a due rampe che consente l'accesso al piano interrato destinato a cantina/deposito, al primo piano destinato a abitazione e al Piano Sottotetto destinato a deposito. Il primo piano è caratterizzato da n.° 2 camere da letto e un servizio w.c.,entrambe la camere seppure con caratteristiche e dimensioni diverse sono completate da un terrazzo esterno,uno scoperto e l'altro coperto. Il piano sottotetto con specifica destinazione di deposito si sviluppa in ragione delle altezze dovute alla tipologia della copertura.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3;

Mandato:

Al sottoscritto ,a seguito del giuramento di rito,dopo aver accettato l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** nell'udienza del **26.10.2023**, 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.

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

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, 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; 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 **26.10.2023**, ho ricevuto dal **G. E. Dott.ssa Roberta GIGLIO**, l'incarico di **ESPERTO STIMATORE**, circa la Procedura Esecutiva n.° **04 / 2023**.

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. 22 / 2022**.

In data **09.11.2023** ho acquisito specifiche Visure Catastali Storiche e le Planimetrie Catastali (**All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05**), e in data **29.02.2024** visure Ipotecarie Aggiornate (**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 identificato come (Abitazione " **A/2** ") è riportato in Pignoramento con identificazione Catastale al **Foglio di Mappa n.° 17** dalla particella :

- n.° 962 Sub n.° 3 (Abitazione "A/2") al P.I. al P.T. e 1° P. e 2° Piano Sottotetto, è composta da sei vani , facente parte di una maggiore consistenza immobiliare), ubicata in località xxxxxxxxxx s.n.c. del Comune di xxxxxxxxxx (xx), Essa è costituita da un Piano Interrato, da un Piano Terra ,un

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

Primo Piano e un Secondo Piano (Sottotetto) di Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza Mq. 141.00 e Mq. 137.00 escluse aree scoperte con rendita di €. 697.22, *oltre alla piena proprietà in ragione di 1/4 di Mq. 194.00, quindi Mq. 48.50 di una zonetta di suolo adibita a parcheggio (a servizio dei Sub n.° 2-3-4-5),oltre all'ubicazione di un serbatoio del gas (a servizio delle sei unità abitative),delimitato da un muretto in cls (identificati dal Sub n.° 7 per l'intero,indicato come bene comune non censibile).*La superficie del parcheggio non risulta frazionata per le specifiche proprietà e il Sub NON risulta riportato in Pignoramento seppure nella scrittura privata nè è indicata la comprensione,che risulta in Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxxxxx (xx) - Cod. B895,intestata al Sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliato in Via xxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxx (xx)- **C.F.** xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xxx in regime di comunione legale dei beni,e alla **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxx (xx) - **C.F.** xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xxxxx in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta identificato con specifiche Planimetrie Catastali,a seguito dell'acquisizione all'U.T.E. di Salerno del 09.11.2023.Da una comparazione con lo stato dei luoghi nonchè con gli atti amministrativi acquisiti al Comune di xxxxxxxxx (xx) si evidenziano delle difformità (**All. n.° 5.03 - 09 - Tavola n.° A-05**).

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 al 29.02.2024 per il Sig. xxxxxxxxxxxxxx e dal 13.11.1990 al 21.03.2024 per la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta:

- Particella n.° 962 Sub n.° 3) - (Abitazione al P.I. - P.T e al 1° P e Piano Sottotetto)

-Gli attuali proprietari dell'immobile in ragione di 1/2 ciascuno oggetto di Procedura Esecutiva sono il Sig. xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il 25.10.1965 e domiciliato in Via xxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxx (xxx)- C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxx n.° 1xx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni, in virtù del seguente atto:

Provenienza:

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è pervenuto al **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** e alla **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx** in regime di comunione dei beni per **ATTO di COMPRAVENDITA** del xxxxxxxxx per Notaio xxxxxxxxx di xxxxxxxxx (xx) - Rep. n.° 13431 e Racc. n.° 6787;

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

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.05.2005 - Registro Particolare 19030 - Registro Generale 26990

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx - Repertorio 13431/6787 del 24.05.2005;
ATTO tra VIVI - Compravendita
Immobile siti in xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

2- ISCRIZIONE CONTRO del 31.05.2005 - Registro Particolare 5342 - Registro Generale 26991;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx - Repertorio 13442/6788 del 24.05.2005;
IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)
Soggetto Debitore

Documenti successivi correlati

1- Comunicazione n.° 3844 del 12.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.08.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 18.09.2008 (Art. 13,comma 8-decies D.L. 7/2007 Art.

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

40 bis D.Lgs 385/1993)

3- ISCRIZIONE CONTRO del 06.03.2008 - Registro Particolare 1558 - Registro Generale 9712;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxx - Repertorio 34995/14761 del 26.02.2008;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Immobile sito in xxxxxxxx (xx)
 Soggetto Debitore

4- ISCRIZIONE CONTRO del 20.06.2008 - Registro Particolare 4366 - Registro Generale 24989;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx - Repertorio 35700/15305 del 13.06.2008;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)
 Soggetto Debitore

5- TRASCRIZIONE CONTRO del 03.09.2019-Registro Particolare 27003-Registro Generale 35215;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 493/2019 del 06.07.2019;
 ATTO GIUDIZIARIO - Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare
 Immobile sito in xxxxxxxx (xx)

6- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.02.2023 - Registro Particolare 4924 - Registro Generale 6164

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio 1017 del 28.12.2022;
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)

Sig.ra xxxxxxxxxxxx

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.05.2005 - Registro Particolare 19030 - Registro Generale 26990

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 13431/6787 del 24.05.2005;
 ATTO tra VIVI - Compravendita
 Immobile siti in xxxxxxxxxxxx (Sa)

2- ISCRIZIONE CONTRO del 31.05.2005 - Registro Particolare 5342 - Registro Generale 26991;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 13442/6788 del 24.05.2005;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)
 Soggetto Debitore

Documenti successivi correlati

1- Comunicazione n.° 3844 del 12.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.08.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 18.09.2008 (Art. 13,comma 8-decies D.L. 7/2007 Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

3- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.09.2019-Registro Particolare 27003-Registro Generale 35215;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 493/2019 del 06.07.2019;
 ATTO GIUDIZIARIO - Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare

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

Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)

4- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.02.2023 - Registro Particolare 4924 - Registro Generale 6164

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio 1017 del 28.12.2022;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili

Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

1° Accesso:

Il sottoscritto, a seguito della comunicazione del 26.10.2023 a mezzo Raccomandata A.R. ai debitori esecutati, inoltrata dal **Custode Giudiziario Dott. Ciro CARBONE** circa l'inizio delle operazioni peritali previste per il **14.11.2023 ore 12.00**, ove è evidenziata la specifica presenza, congiuntamente, si prendeva atto che tale comunicazione fù recapitata.

Alle **ore 12.20** così come trascritto nella relazione di 1° Accesso congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Ciro CARBONE, avendo individuato l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, si è constatato che all'interno del compendio pignorato è stata riscontrata la presenza della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Debitrice)**, nonché dell'Avv. xxxxxxxxxxxx per conto del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxx. L'immobile resta nella disponibilità della Sig.ra xxxxxxxx che la utilizza quale abitazione principale unitamente ai suoi due figli di cui uno minorenni. L'immobile appare in discrete condizioni ed in un normale stato d'uso. Il sottoscritto Esperto esegue una prima verifica dell'immobile riservando ulteriori sopralluoghi senza ulteriori avvisi per iscritto, ma solo per avviso telefonico alla debitrice.

Alle ore 12.45 previo lettura e approvazione, viene chiuso il verbale di sopralluogo, con la riserva di fissare ulteriori sopralluoghi.

2° Accesso :

Il sottoscritto previo appuntamento telefonico stabilito con la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Debitrice)** circa il prosieguo delle operazioni peritali previste per il **23.02.2024 ore 16.00**, così come contenuto nel verbale specifico, si procedeva al prosieguo delle stesse.

Alle **ore 16.00** così come trascritto nel Verbale di Accesso n.° 1, redatto presso il luogo oggetto di Stima, sito alla località xxxxxxxxxxxx S.n.c. del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx), è stata riscontrata la presenza della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Esecutata)**.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 17** dalla **Particella n.° 962** e dal **Sub n.° 3 (Abitazione) - (All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05)**, in proprietà di xxx della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e residente in località xxxxxxxxxxxxxxxxxa s.n.c. del Comune di xxxxxxxx (xx) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** e di xx del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e ivi residente in località xxxxxxxxxxxxxxxxx s.n.c., in regime di xxxxxxxx legale dei beni.

Esso risulta ubicato in località xxxxxxxx s.n.c. (ex Via xxxxxxxx così come dichiarato dalla Sig.ra xxxxxxxx e anche in ragione di quanto riportato nell'intestazione delle utenze di Tim, Sky, Consac, Comune di xxxxxxxxxxxx). L'unità immobiliare, facente parte di una maggiore consistenza priva di numero civico, **NON** costituita in condominio, ad esclusione del viale condominiale che consente l'accesso a tutte le unità come alla zona del bombolone del gas, e del parcheggio di cui ai sub n.° 2-3-4-5, è accessibile dopo aver superato il cancello d'ingresso in ferro e aver percorso il piccolo viale che conduce alla zona portico e al successivo accesso all'abitazione

Piano Terra:

L'ingresso al piano terra conduce a un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno e un servizio w.c. sul lato dx, e al corpo scala a due rampe che consente il collegamento ai diversi piani.

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

L'intera superficie è pavimentata con mattonelle di ceramica di colore chiaro, mentre le pareti e il soffitto sono completati da intonaco del tipo per civile abitazione e tinteggiatura.

L'ambiente cucina / soggiorno risulta completato oltre al portone d'ingresso da una finestra e da una finestra nel locale w.c. sullo stesso lato, e da un balcone nella zona cucina che consente l'accesso al terrazzo esterno in parte coperto e al giardino. La scala a due rampe che collega i vari livelli è completata da una ringhiera in ferro e gradini in marmo del tipo granito. L'ambiente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, oltre alla presenza di una stufa a pellet nella cucina, di impianto elettrico e idrico per i servizi. L'altezza del piano terra è di H= 2.70. In alcuni punti dell'ambiente come il w.c. e per la cucina sono presenti evidenti tracce di condensa/umidità.

Gli infissi sono in legno completati da avvolgibili in Pvc, e come quello della cucina completato anche da grata in ferro. Per quanto riguarda l'esterno, in riferimento all'ingresso dell'unità abitativa, è presente per l'intera larghezza della facciata una zona destinata a portico completa in ogni componente, e con una piccola zona antistante destinata a giardino, a sua volta delimitata da una ringhiera in ferro. Sul lato Dx del portico a livello del giardino è presente una griglia di aereazione per la sottostante bocca di lupo utile al piano interrato, così come nel giardino lato Nord ove essa è chiusa. Il portico risulta completo di pavimentazione. Sul lato Nord, è presente una zona destinata a giardino, delimitata da un muretto completato da paletti in ferro e rete metallica, mentre in prossimità dell'unità è presente un terrazzo in parte scoperto a confine con il giardino, e per la restante parte coperto dal sovrastante terrazzo, ove è ubicata la caldaia utile a tutta l'unità. L'area giardino risulta completata da una pavimentazione in quadroni di cemento disegnato, che necessita anche di un'opera manutentiva viste le evidenti sconessioni. Altresì sul lato Est è presente un palo in ferro a sostegno della linea elettrica Enel.

Piano Interrato:

Il piano interrato è accessibile solo attraverso l'uso della scala interna, che si collega ai piani superiori. Il vano scala risulta chiuso da pareti e da una porta in legno. Sul lato Nord è presente un piccolo ambiente delimitato da tramezzatura e una porta destinato a lavanderia, mentre la restante superficie è utilizzata come deposito. Il piano risulta completo di pavimentazione, mentre l'intonaco è stato realizzato solo per la parte relativa all'arricciatura. E' presente l'impianto elettrico, così come sui lati Nord e Sud sono presenti le finestre collegate con l'esterno attraverso due bocche di lupo, utili all'aerazione e parziale illuminazione dell'ambiente. L'altezza del locale è H= 2.20

Primo Piano :

Il primo piano, anch'esso accessibile solo attraverso la scala interna, che a sua volta collega gli altri piani, è caratterizzato da n.° 2 camere da letto e un servizio w.c. e una zona disimpegno. La camera da letto sul lato Sud è completata da un terrazzo scoperto corrispondente al sottostante portico, mentre la camera da letto a Nord più piccola anch'essa è completata da un piccolo terrazzo coperto. Tutto il piano risulta completo di pavimentazione in ceramica di colore chiaro, così come il servizio w.c. con i relativi sanitari. E' presente l'impianto elettrico e termico e idrico per il servizio w.c. Le due camere da letto sono completate da balconi che consentono l'accesso ai relativi terrazzi, mentre il servizio w.c. è completato da finestra sul lato Sud. L'altezza del piano è di H=2.70. Sia nel corpo scala che nelle due camere da letto sono presenti evidenti segni di condensa. Gli infissi sono in legno completati da avvolgibili in Pvc, e come quello della camera da letto a Nord completato anche da grata in ferro.

Piano Sottotetto:

Sempre attraverso la scala interna, è possibile accedere al piano sottotetto con specifica destinazione di deposito. Il piano si caratterizza per la copertura in ragione delle falde e della presenza dell'abbaino a due falde sul lato Sud. Sul lato Sud-Est è presente un servizio w.c. completo in tutte le sue componenti e per l'illuminazione e aereazione da una piccola finestra a raso in copertura. Tutto il piano risulta completo di pavimentazione in ceramica di colore chiaro simile a quella dei piani inferiori, così come le opere di intonaco e tinteggiatura. Il piano è completo di

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

impianto elettrico e idrico per il servizio w.c. e termico. Sul lato Sud-Est è presente una piccola finestra, mentre sul lato Nord in copertura è presente una finestra a raso. Il piano presenta una altezza minima H=0.65 e un'altezza massima H=2.35

La struttura del corpo di fabbrica è stata realizzata con telaio in c.a. completato da solai in latero – cemento, così come la copertura a due falde inclinate e sul lato Sud con la presenza di una porzione di abbaino completata da un manto di tegole.

Si evidenzia che l'immobile è servito da energia elettrica, così come quella idrica con utenza intestata alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo e l'immobile **NON** appartiene a alcun condominio, ad eccezione del viale di accesso alle unità e alla zona ove è ubicato il bombolone del gas per tutti i Sub e la zona parcheggio per i Sub n.° 2-3-4-5.

Nel sopralluogo è stata fatta una ricognizione fotografica dell'intero immobile e una verifica della consistenza dello stesso attraverso un rilievo planimetrico, al fine di verificare e procedere all'aggiornamento catastale per le difformità riscontrate.

Alle ore 17.20 previo lettura e approvazione, viene chiuso il verbale di sopralluogo, con la riserva di fissare ulteriori sopralluoghi.

3° Accesso :

Il sottoscritto, previo appuntamento telefonico stabilito con la Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Debitrice) circa il prosieguo delle operazioni peritali previste per il **21.03.2024 ore 16.30**, così come contenuto nel verbale specifico, si procedeva al prosieguo delle stesse.

Si evidenzia che in data 06.03.2024 è stata acquisita presso il Comune di xxxxxxxx (xx) copia degli atti amministrativi disponibili, riguardanti il compendio immobiliare, in particolare :

- P. di C. n.° 03 del 13.01.2004 con allegati;

- P. di C. di Variante in Corso D'Opera n.° 10 del 21.01.2005 con allegati;

Il sottoscritto, in possesso degli atti amministrativi specifici, ha proceduto ad un ulteriore rilievo planimetrico dell'immobile ai vari livelli, e ad una ulteriore verifica tra gli atti catastali aggiornati in data 09.11.2023 e lo stato dei luoghi, e alla redazione di specifica documentazione fotografica di dettaglio sia dell'esterno che dell'interno.

Alle ore 17.15 previo lettura e approvazione, viene chiuso il verbale di sopralluogo, con la riserva di fissare ulteriori sopralluoghi.

A seguito della disamina di tutti gli atti acquisiti, e anche in ragione di quelli acquisiti al Comune di xxxxxxxx (xx) in data 06.03.2024 - (**All. n.° 5.08 - 09 - 10-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 dell'immobile, 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 inidonei;

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)

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

a) - Verifica della completezza della documentazione depositata 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:

- a)**- Certificazione Ipocatastale / Notarile ex art. n.° 567 c.p.c. del 29.07.2022 depositata in Cancelleria il 20.02.2023 ;
- b)**- Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il 22.12.2022 al debitore e depositato in Cancelleria in data 03.02.2023;
- c)**- Atto di Precetto del 30.11.2022 notificato il 06.02.2023;
- d)**- Istanza di Vendita dei beni Immobili del 08.02.2023 e depositata in Cancelleria in data 09.02.2023;
- e)**- Fissata prima udienza di comparizione delle parti al 08.05.2024 del 26.10.2023;
- f)**- Ordinanza di comparizione delle parti per il 08.05.2023;

Esaminati gli Atti della Produzione dei ricorrenti 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 **29.02.2024** per il **Sig. xxxxxxxxxxxx** e **21.03.2024** per la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** è stata acquisita specifica documentazione (Ispezione Ipotecaria) ,dalla quale si evincono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravante sulla Particella n.° 962 Sub n.° 3 del Foglio di Mappa n.° 17 del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - (**All. n.° 5.06 - Tavola n.° A-05**).

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 al 29.02.2024 per il Sig. xxxxxxxxxxxx e dal 13.11.1990 al 21.03.2024 per la Sig.ra xxxxxxxx risulta:

- Particella n.° 962 Sub n.° 3) - (Abitazione al P.I. - P.T e al 1° P e Piano Sottotetto)

-Gli attuali proprietari dell'immobile in ragione di 1/2 ciascuno oggetto di Procedura Esecutiva sono il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliato in Via xxxxxxxx del Comune di xxxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxx e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni, in virtù del seguente atto:

Provenienza:

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è pervenuto al **Sig. xxxxxxxxxxxx** e alla **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** in regime di xxxxxxxx dei beni per **ATTO di COMPRAVENDITA** del 24.05.2005 per Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxx (xx) - Rep. n.° 13431 e Racc. n.° 6787;

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

Sig. xxxxxxxxxxxx

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.05.2005 - Registro Particolare 19030 - Registro Generale 26990

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

ASTE GIUDIZIARIE®
 Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 13431/6787 del 24.05.2005;
 ATTO tra VIVI - Compravendita
 Immobile siti in xxxxxxxxxxxx (xx)

2- ISCRIZIONE CONTRO del 31.05.2005 - Registro Particolare 5342 - Registro Generale 26991;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 13442/6788 del 24.05.2005;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (xx)
 Soggetto Debitore
 Documenti successivi correlati

1- Comunicazione n.° 3844 del 12.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.08.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 18.09.2008 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

3- ISCRIZIONE CONTRO del 06.03.2008 - Registro Particolare 1558 - Registro Generale 9712;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 34995/14761 del 26.02.2008;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (xx)
 Soggetto Debitore

4- ISCRIZIONE CONTRO del 20.06.2008 - Registro Particolare 4366 - Registro Generale 24989;

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 35700/15305 del 13.06.2008;
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)
 Soggetto Debitore

5- TRASCRIZIONE CONTRO del 03.09.2019-Registro Particolare 27003-Registro Generale 35215;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 493/2019 del 06.07.2019;
 ATTO GIUDIZIARIO - Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (xx)

6- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.02.2023 - Registro Particolare 4924 - Registro Generale 6164

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio 1017 del 28.12.2022;
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili
 Immobile sito in Casalvelino (Sa)

Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.05.2005 - Registro Particolare 19030 - Registro Generale 26990

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio 13431/6787 del 24.05.2005;
 ATTO tra VIVI - Compravendita
 Immobile siti in xxxxxxxxxxxx (xx)

2- ISCRIZIONE CONTRO del 31.05.2005 - Registro Particolare 5342 - Registro Generale 26991;

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

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx - Repertorio 13442/6788 del 24.05.2005;
IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Immobile sito in xxxxxxxxx (Sa)

Soggetto Debitore

Documenti successivi correlati

1- Comunicazione n.° 3844 del 12.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.08.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 18.09.2008 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

3- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.09.2019-Registro Particolare 27003-Registro Generale 35215;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 493/2019 del 06.07.2019;

ATTO GIUDIZIARIO - Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (xx)

4- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.02.2023 - Registro Particolare 4924 - Registro Generale 6164

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio 1017 del 28.12.2022;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (xx)

c) - Acquisizione atti:

A seguito dell'istanza a mezzo Pec del 15.12.2023 ,finalizzata all'acquisizione di specifici atti amministrativi di riferimento, al fine di determinare una corretta identificazione dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, in data 06.03.2024 (**All. n.° 5.08 - 09 -10 - Tavola n.° A-05**), è stata acquisita specifica documentazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx).

d) - Acquisizione Atto di provenienza:

In data **05.03.2024** a seguito di specifica ispezione ipotecaria è stato acquisito copia del **ATTO di COMPRAVENDITA** del 24.05.2005 per Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxxx (Sa) - Rep. n.° 13431 e Racc. n.° 6787, e in data 14.02.2024 mi è stata trasmessa dall'Avv. xxxxxxxxxxx una copia della Scrittura Privata di Compravendita del 13.04.2005.

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 xxxxxxxxxxxx (xx) Atto di Pignoramento pervenuto in Cancelleria in data 06.02.2023 che identifica: a)-1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà - Cantina al Piano interrato, Abitazione al P.T. e al 1° Piano e locale deposito al 2° Piano sottotetto, costituito in catasto urbano da una unità.	Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) Immobili al N.C.E.U. Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 962 Sub n.° 3 a)-1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà - Cantina al Piano interrato, Abitazione al P.T. e al 1° Piano e locale deposito al 2° Piano sottotetto, costituito in catasto urbano da una unità.	Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) 1)-ATTO di COMPRAVENDITA del 24.05.2005 per Notaio xxxxxxx xxxxxxxx di xxxxxxx (xx) - Rep. n.° 13431 e Racc. n.° 6787

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

<p>L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3 - Categoria A/2 - Classe 6°- Consistenza 6.0 Vani - Superficie Totale Mq,141.00 e Totale escluse aree scoperte Mq.137.00, con rendita di €. 697.22;</p> <p>Intestato: -Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per xx (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P,nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e ivi domiciliato in Via xxxxx n.° xx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx. -Sig.raxxxxxxxxxx(Debitore) di esclusiva e piena proprietà per xx (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P. nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il 15.03.1974 e domiciliata in Via xxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx</p>	<p>L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3 - Categoria A/2 - Classe 6°- Consistenza 6.0 Vani - Superficie Totale Mq,141.00 e Totale escluse aree scoperte Mq.137.00, con rendita di €. 697.22;</p> <p>L'immobile risulta identificato con specifica Planimetria Catastale</p> <p>Intestato: -Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per xx (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P,nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e ivi domiciliato in Via xxxxx n.° xxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx. -Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per xx (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P. nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxn.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx</p>	<p>In regime di comunione legale dei beni</p> <p>Intestato: -Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per 1/2 (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P,nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e ivi domiciliato in Via xxxxxxx n.° xx- C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx. -Sig.ra xxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per xx (Abitazione) al P.I. - P.T. - 1° P. e 2° P. nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxn.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx</p>
---	--	--

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 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di xx per il **Sig. xxxxxxxxxxxx** e per xx per la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** di un'abitazione al Piano Interrato - Piano Terra - 1° Piano e 2° Piano - Sottotetto, oltre alla piena proprietà in ragione di 1/4 di Mq. 194.00, quindi Mq. 48.50 di una zonetta di suolo adibita a parcheggio (a servizio dei Sub n.° 2-3-4-5) ,oltre all'ubicazione di un serbatoio del gas (a servizio delle sei unità abitative),delimitato da un muretto in cls (identificati dal Sub n.° 7 per l'intero e indicato come Bene comune non censibile).La superficie del parcheggio non risulta frazionata per le specifiche proprietà e il Sub NON risulta riportato in Pignoramento seppure nella scrittura privata nè è indicata la comprensione, facenti parte di una maggiore consistenza immobiliare in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è ubicato in località xxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxx (xx) s.n.c. (La Sig.ra xxxxxxxx ha dichiarato che l'immobile è sempre lo stesso anche quando era riportato in Via Alento n.° 129,infatti utenze,contratti con la Tim,Sky,e fornitura idrica,Tari Comune di xxxxxxxxxxx Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

(xx) riportano tale identificazione). Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3. Esso consiste in una abitazione che si sviluppa al Piano Interrato, al Piano terra, al Primo piano e al 2° Piano sottotetto facente parte di una maggiore consistenza immobiliare.

Essa si compone complessivamente di n.° 6.0 vani che si sviluppano dal piano interrato al piano sottotetto.

L'abitazione è accessibile al Piano Terra dall'ingresso individuato sul lato prospiciente il viale condominiale, e dopo aver superato il piccolo cancello in ferro e aver percorso il viale pedonale. In particolare al piano terra dopo aver superato il portone d'ingresso, si accede all'ambiente destinato nella parte iniziale a soggiorno e da un servizio w.c. sul lato dx, e successivamente dalla zona destinata a cucina / pranzo. Sul lato dx della cucina è presente un balcone che consente l'accesso al piccolo terrazzo esterno parzialmente coperto e alla zona giardino. Sul lato dell'ingresso e per l'intera larghezza dell'abitazione è presente una zona portico prospiciente il piccolo giardino. Sul lato dx al Piano Terra dell'ambiente soggiorno è presente la scala a due rampe che consente l'accesso al piano interrato destinato a cantina/deposito, al primo piano destinato a abitazione e al 2° Piano Sottotetto. Il primo piano è caratterizzato da n.° 2 camere da letto e un servizio w.c., entrambe le camere seppure con caratteristiche e dimensioni diverse sono completate da un terrazzo esterno, uno scoperto e l'altro coperto. Il piano sottotetto con specifica destinazione di deposito si sviluppa in ragione delle altezze dovute alla tipologia della copertura.

L'abitazione computa:

-Piano Interrato

Una Superficie Totale di Mq. 73.30 circa, una Superficie Utile di Mq. 0.00 e una Superficie S.n.r. di Mq. 65.00 da raggugliare e un Volume di Mc. 175.92;

-Piano Terra

Una Superficie Totale di Mq.52.00 circa, una Superficie Utile di Mq.38.30 e una Superficie S.n.r. di Mq. 70.25 da raggugliare e un Volume di Mc. 150.80;

-Primo Piano

Una Superficie Totale di Mq. 52.25 circa, una Superficie Utile di Mq.38.60 e una Superficie S.n.r. di Mq. 22.05 da raggugliare e un Volume di Mc.151.52;

-Secondo Piano (Sottotetto)

Una Superficie Totale di Mq. 59.45 circa, una Superficie Utile di Mq.0.00 e una Superficie S.n.r. di Mq.51.55 da raggugliare e un Volume di Mc.38.64;

Dell'abitazione fa parte 1/4 della superficie (Sub n.° 7 - Bene comune non censibile) di Mq. 194.00 quindi pari a Mq. 48.50 destinati a parcheggio e un piccolo spazio delimitato da un muretto in cls per il serbatoio del gas comune alle sei abitazioni;

L'immobile confina a Sud con il Viale Condominiale a Est e Ovest con la stessa Particella ma altri Sub. e a Nord con la Particella n.° 916.

Il fabbricato allo stato attuale globalmente è costituito da un piano interrato, da un piano terra, un primo piano e un secondo piano (Sottotetto) completato da una copertura a falde inclinate con un abbaino sul lato Sud.

Esso **NON** fa parte di alcun condominio .

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

Catasto Fabbricati (Ante Aggiornamento):

Particella n.° 962 Sub n.° 3

n.°	Fg	Part.Ia n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	17	962	3	Località xxxxxxxxxx s.n.c.	PI - PT- 1° P 2° P		A/2	6	6.0 Vani	Totale Mq.141.00 Totale Escluso aree scoperte	€. 697.22

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

											Mq. 137.00	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------	--

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del **09.11.2023**, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **Mq. 141.00** e di **Mq. 137.00** escluso aree scoperte. Esso è classificato nella Categoria **A/2** e Classe **6** - (Abitazioni di Tipo Civile – Normali Abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi) e una rendita di **€.697.22**

Quesito (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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;

Dal confronto tra la descrizione attuale dei beni, riportata nel precedente paragrafo, con quella contenuta nel pignoramento, seppure con delle difformità di ordine catastale e urbanistico, se ne evidenzia la conformità.

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

La Planimetria Catastale dell'immobile identificato dalla Particella n.° 962 e dal Sub n.° 3, allo stato attuale individuata da specifica visura è rilasciata dall'U.T.E. di Salerno in data 09.11.2023, **NON** risulta conforme allo stato dei luoghi, ragione per la quale è necessario procedere a un aggiornamento degli atti catastali.

Altresì, a seguito dell'acquisizione degli atti amministrativi presso il Comune di xxxxxxxxx (xx) del 06.03.2024 circa il P. di C. n.° 3 del 13.01.2024 e il P. di C. di Variante in Corso D'Opera n.° 10 del 21.01.2005, **E'** possibile procedere anche a una comparazione con lo stato dei luoghi, che evidenzia anche in questa componente diverse difformità.

Catasto Fabbricati (Post Aggiornamento):

Particella n.° 962 Sub n.° 3

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	17	962	3	Località xxxxxxxxxx	P.I-PT - 1° P 2° P	2	A/2	6	6.0 Vani	Totale Mq.153.00 Totale Escluso aree scoperte Mq. 153.00	€.697.22

Dalla tabella riassuntiva, e così come sarà riportato nella visura catastale del **02.04.2024** a seguito dell'aggiornamento, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **6.0 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq.153.00**. Esso è classificato nella Categoria **A/2** e Classe **6** - (Abitazioni di Tipo Civile – Normali Abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi) e una rendita di **€.697.22**.

Quesito (5):

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

In riferimento dello strumento urbanistico vigente al Comune di xxxxxxxxx (xx), il P.r.g. approvato dal Presidente della Provincia di xxxxxxx con Decreto n.° 16931 del 14.05.1986, la Particella n.° 962 del Foglio di Mappa n.° 12 ha destinazione urbanistica di " Zona Omogenea "C

2	Vincoli	1-Vincolo Sismico - Delibera della G.R. Campania n.° 5447 del 07.11.2002 - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.° 3274 del 20.03.2003 e s.m.i.- Zona 3 Bassa sismicità; 2- Vincolo del P.N.C.V.D. - Zona " " - Fuori dal Parco. 3- Vincolo Idrogeologico : Assente 4- Vincolo Paesaggistico del Dlgs n.° 42 del 22.01.2004 e s.m.i.: Assente 5- L.n.° 353 del 21.11.2000 - Aree percorse dal fuoco : Assente; 6- P.S.A.I : Pericolosità e Rischio Frane: Assente - Fasce Fluviali : Assente 7- Area di interesse Archeologico (PTCP di Salerno)
---	----------------	--

Quindi in conclusione la **Particella n.° 962**, **NON** ricade nella perimetrazione del P.N.C.V.D., **NON** ricade nel Vincolo Paesaggistico ai sensi del **D.L. n.° 42** del 22.01.2004 e s.m.i., **NON** ricade nel vincolo del P.S.A.I. come Pericolosità Frane e Rischio Frane - Assente e ricade nell'Area di interesse Archeologico del PTCP di Salerno, e per quanto è stato possibile accertare in nessun altro vincolo presente sul territorio;

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

A seguito dell'acquisizione in data 06.03.2024 degli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxxxxxx (xx) (**All. n.° 5.08 -09 -10 -Tavola n.° A-05**),relativi all'immobile in esame, attestanti i diversi titoli per la edificazione del manufatto al quale appartiene il compendio oggetto di pignoramento immobiliare si rappresenta nella successiva descrizione quanto contenuto negli atti che mi sono stati consegnati :

1) - Copia del Permesso di Costruire n.° 7 del 13.01.2004 con elaborati;

In data 13.01.2004, a seguito della domanda del 22.07.2003 al Prot. n.° 10034 da parte della Sig.ra xxxxxxxxxx,circa la costruzione di un fabbricato in località Bivio di Acquavella del Comune di xxxxxxxxxx (xx) identificato al Foglio di Mappa n.° 17 dalle Particelle n.° 341-344-346-382-383 (attuale n.° 962) ,fù rilasciata al Sig. xxxxxxxxxx il Permesso di Costruire n.° 7 al Prot. n.° 380.

Avendo acquisito gli atti in data 06.03.2024 di cui al P.di C. n.° 7 del 13.01.2004 comprensivo di elaborati scritti e grafici, da una verifica degli stessi e per quanto è stato possibile accertare, fu comunicato l'inizio dei lavori per il 06.03.2004. La realizzazione dell'immobile non ebbe inizio effettivo in quanto (documentazione fotografica allegata alla variante in corso d'opera - P. di C. n.° 10 del 21.05.2005) si presentarono ragioni per le quali fu inoltrata in data 06.05.2004 al Prot. n.° 6005 da parte del Sig. xxxxxxxxxx la richiesta di Variante in corso d'opera al P. di C. n.° 7 del 13.01.2004.Di conseguenza, si procederà all'esame del P. di C. n.° 10 del 21.05. 2005;

2) - Copia del Permesso di Costruire di Variante in corso d'opera n.° 10 del 21.01.2005 con elaborati;

In data 21.01.2005, a seguito della domanda del 06.05.2004 al Prot. n.° 6005 da parte del Sig. xxxxxxxxxx ,circa la VARIANTE in CORSO D'OPERA per costruzione di un fabbricato in località xxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (xx) identificato al Foglio di Mappa n.° 17 dalle Particelle n.° 914-915-917-344-733 (attuale n.° 962) ,fù rilasciata al Sig. xxxxxxxxxx il Permesso di Costruire per VARIANTE in CORSO D'OPERA n.° 10 al Prot. n.° 851.

Avendo acquisito gli atti in data 06.03.2024 di cui al P.di C. n.° 10 del 21.05.2005 comprensivo di elaborati scritti e grafici, da una verifica comparativa con lo stato dei luoghi e con gli atti catastali acquisiti in data 09.11.2023 e il 22.02.2024 per quanto è stato possibile verificare, emergono diverse difformità, in particolare come di seguito descritto:

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

1)- Nella relazione tecnica allegata al P. di C. n.° 10/2005 è trascritto che essa è relativa al progetto di variante al P. di C. n.° 7 del 13.01.2004 in ditta Sig. xxxxxxxxxx. Trattasi di lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi in codesto Comune alla località xxxxxxxxx - Via xxxxxxxx sull'appezzamento di terreno riportato al N.C.T. al Foglio n.° 17 dalle Particelle n.° 914-915-917-344-733 dell'estensione complessiva di Mq. 1700.00, ricadenti per intero in zona C1 del vigente P.r.g.. Il lotto di terreno in questione consente una edificabilità di 1802.00 mc. ed una superficie coperta di mq.510.00, scaturente da seguente conteggio:

- | | |
|--|------------|
| a)-Superficie disponibile | mq.1700.00 |
| b)-Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/ma 1.06 |
| c)-Rapporto di copertura | mq/mq 0.30 |
| d)- Volume max consentito = mq.1700.00 x 1.06 = | mc.1802.00 |
| e)-Superficie max coperta consentita = mq.1700.00 x 0.30 mc/mq = mq 510.00 | |

L'intervento autorizzato con il P. di C. n.° 7/2004 consiste nella realizzazione di un corpo di fabbrica composto da sei alloggi a schiera, sviluppantesi su due livelli fuori terra con soprastanti sottotetti. Ciascuna abitazione è così composta:

- un piano terra composto da un soggiorno, cucina e bagno, ripostiglio sottoscala e portici;
- un primo piano composto da due camere da letto, un bagno e terrazzi;

I due livelli ed il sottotetto saranno collegati per mezzo di una scala interna. Nel sottotetto si realizzeranno piccole luci (per ciascun alloggio) al fine di favorire l'aerazione e la ventilazione dello stesso. Ciascuna abitazione è dotata di giardino ad uso esclusivo.

DESCRIZIONE delle opere di VARIANTE :

Si propone la Variante per le seguenti modifiche da apportare al P. di C. n.° 7/2004:

- 1- Realizzazione di un piano interrato da destinare a garage/cantina per quanto riguarda gli alloggi di testata (alloggi n.° 1 e n.° 6) e destinati a deposito/cantina per quanto riguarda gli alloggi centrali (alloggi n.° 2 - 3 - 4 e 5);
- 2- Realizzazione di n.° 2 rampe di accesso rispettivamente al piano interrato degli alloggi di testata (alloggi n.° 1 e n.° 6);
- 3- Realizzazione di scale di collegamento, per singolo alloggio, tra il piano interrato proposto in variante ed il soprastante piano terra, in prosieguo (verso il basso della scala prevista nel progetto originario).

Il piano terra, primo piano e sottotetto non subirà nessuna modifica dimensionale e di forma, rispetto a quanto approvato con il progetto originario.

Per gli alloggi, i prescritti posti macchina saranno realizzati nella parte terminale del lotto (a ridosso del canale di bonifica), per quanto riguarda gli alloggi n.° 2 - 3 - 4 e 5, e nelle rispettive aree di pertinenza per quanto riguarda gli alloggi n.° 1 e 6, secondo il seguente schema:

Alloggio n.° 1	mc. 298.086 = Parcheggio mq. 32.00 > rapp. 1/10
Alloggi n.° 2-3-4-5	mc. 1192.345 = Parcheggio mq. 194.00 > rapp. 1/10
Alloggio n.° 6	mc. 298.086 = Parcheggio mq. 32.00 > rapp. 1/10
Totale mc. 1788.517	= Parcheggio mq. 258.00 > rapp. 1/10

Caratteristiche Costruttive

I materiali da usare sono gli stessi di cui al P. di C. originario, e più precisamente:

- Strutture portanti in c.a., con solai misti latero - cementizi.
- La compagnatura sarà realizzata in muratura a cassa vuota da cm.30, con parete esterna in mattoni forati da cm 12 e parete interna in mattoni forati da cm 8;
- I tramezzi saranno realizzati in mattoni forati da cm 8;
- La copertura sarà realizzata con solaio latero - cementizio inclinato con sovrapposto manto di tegole portoghesi;
- La pavimentazione sarà in ceramica monocottura, ad eccezione dei servizi e dei rivestimenti che saranno in ceramica maiolicata;

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

-Gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato mentre quelli interni saranno in Pino Siberiano;

-L'intonaco sarà del tipo civile a tre strati con realizzazione dell'impianto elettrico sottotraccia;
- Gli scarichi fecali saranno convogliati nella esistente fognatura pubblica posta in adiacenza al canale di bonifica;

Ebbene ,lo stato attuale, a seguito della comparazione con gli atti di cui al P. di C. n.° 10/2005, presenta delle differenze/difformità, in particolare così come di seguito evidenziato:

-Piano Interrato:

Rispetto al P. di C. di Variante in Corso d'opera n.° 10/2005 e agli Atti Catastali acquisiti in data 09.11.2023 ove è riportato in parte lo status reale, emerge che:

- E' stato realizzato un ambiente lavanderia sul lato Nord-Est con tramezzatura e porta di accesso
- La finestra con bocca di lupo sul lato Sud-Ovest è stata eliminata ed è stata realizzata più ampia sul lato Sud-Est con relativa bocca di lupo;
- Non è riportato un pilastro sul lato Sud e quelli vicino alla scala;
- La scala di collegamento non presenta la divisione del ballatoio;
- Le dimensioni in pianta hanno corrispondenza;

-Piano Terra:

Rispetto al P. di C. di Variante in Corso d'opera n.° 10/2005 e agli Atti Catastali acquisiti in data 09.11.2023 ove è riportato in parte lo status reale, emerge che:

- Sul lato Sud, l'ingresso all'abitazione è stato realizzato sul lato Ovest anziché sul lato Est, così come è stata modificata la dimensione della finestra, e in sostituzione dell'ingresso è stata realizzata la finestra del locale w.c.;
- Il locale w.c. è stato spostato dal lato Nord-Ovest al lato Sud -Est con dimensioni modificate;
- La scala di collegamento non presenta la divisione del ballatoio oltre alla finestra sul lato Nord;
- La cucina presenta sul lato Nord una modifica della larghezza da m.2.90 a m.3.40 (ampliata di m.0.50 verso Est), mentre NON è presente la finestra sul lato Nord;
- La divisione tra cucina e soggiorno è caratterizzata dalla presenza di un arco;
- L'ingresso dal viale condominiale è stato spostato dal lato Est al lato Ovest;
- E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia sotto al terrazzo sul lato Nord-Est, oltre alla presenza di una stufa a pellet nella cucina;
- Il balcone della cucina è stato spostato più a Sud con modifica della larghezza;
- Le altre dimensioni in pianta hanno corrispondenza così come l'altezza H=2.70;

-Primo Piano:

Rispetto al P. di C. di Variante in Corso d'opera n.° 10/2005 e agli Atti Catastali acquisiti in data 09.11.2023 ove è riportato in parte lo status reale, emerge che:

- Il terrazzo scoperto sul lato Sud, sul lato Est è stato ampliato sostituendo la tettoia prevista in progetto, oltre allo spostamento del balcone della camera da letto verso il lato Ovest
- La camera da letto a Nord, presenta una modifica della larghezza da m.2.90 a m.3.40 (ampliata di m.0.50 verso Est), oltre alla modifica della porta d'ingresso spostata verso Est;
- La scala di collegamento non presenta la divisione del ballatoio oltre alla finestra sul lato Nord;
- Le altre dimensioni in pianta hanno corrispondenza;
- Le dimensioni del terrazzo coperto sul lato Nord-Est sono state modificate;
- La finestra del servizio w.c. è stata modificata;
- E' presente l'impianto di riscaldamento ;
- Le altre dimensioni in pianta hanno corrispondenza così come l'altezza H=2.70;

-Secondo Piano (Sottotetto):

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

Rispetto al P. di C. di Variante in Corso d'opera n.° 10/2005 e agli Atti Catastali acquisiti in data 09.11.2023 ove è riportato in parte lo status reale, emerge che:

- Sul lato Sud-Ovest è stata realizzato un servizio w.c. con finestra a raso in copertura;
- La scala di collegamento non presenta la divisione del ballatoio, oltre alla parte di arrivo modificata;
- Sul lato Nord-Ovest è presente una finestra a raso in copertura;
- Il piano è stato completato da pavimentazione, rivestimento del servizio w.c. e dall'impianto elettrico e termico, e idrico per il servizio w.c.;
- Sul lato Nord non è stato realizzato l'abbaino;
- Allo stato attuale il piano è utilizzato come deposito di varie tipologie di arredi, ecc.
- Le altre dimensioni in pianta hanno corrispondenza, mentre l'altezza risulta modificata, infatti la $H_{min} = 0.65$ m. e la $H_{max} = 2.35$ m.;

Si evidenzia che in diversi ambienti (w.c. al P.T., corpo scala ai piani ,ecc., sono presenti evidenti segni di condensa/umidità, così come gli infissi necessitano di opere manutentive, insieme alla necessità di opere di tinteggiatura interna e esterna e una generale opera manutentiva della corte.

Per quanto è stato possibile accertare, e descritto in precedenza, allo stato ATTUALE permangono ancora delle opere realizzate in difformità ai titoli autorizzatori di cui al P. di C. n.° 7 del 2004 e al P. di C. in Variante n.° 10 del 2005 (*difformità al Piano interrato, al Piano Terra, al Primo Piano e al 2° Piano sottotetto*) sia per l'interno che per l'esterno del corpo di fabbrica , *NON esiste per esse e per quanto è stato possibile verificare e acquisire nell' Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxxxx (xx) alcuna Sanatoria e/o pratica di Condono Edilizio in riferimento alla L. n.° 326 del 24.11.2003, vista che l'area NON è sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale, ecc.*

In merito all'applicabilità in base al combinato disposto dall' Art. n.° 46, comma 5 del D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Art. n.° 40, comma 6 della L. n.° 47 del 28.02.1985 si evidenzia che:

- L. n.° 47 del 28.02.1985 e s.m.i. Art . n.° 40 comma 6:

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da Procedure Esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa .

*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al **Capo IV** della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge .*

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'Art. n.° 40 comma 6, **NON** si evidenziano i presupposti necessari per l'applicazione, in quanto le ragioni del credito **NON** sono anteriori all'entrata in vigore della presente Legge.

- L. n.° 326 del 24.11.2003 e s.m.i. Art . n.° 32 comma 25:

Per quanto riguarda l'applicabilità dell'Art. n.° 32 comma 25 ecc. , si evidenzia che tale applicazione **NON** è procedibile nelle aree sottoposte a Vincoli paesaggistici, Ambientali, e comunque per gli abusi che risultano ultimati entro il 31.03.2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 % della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc., ecc.

Per quanto riguarda l'**Art. n.° 9 del D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001** e s.m.i. (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica), anch'esso **NON** è applicabile in quanto il Comune è dotato di vigente strumento urbanistico.

- D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. Art. n.° 46 comma 5:

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Legge 28 febbraio 1985, n.° 47, art. 17; Decreto - Legge 23 aprile 1985, n.° 146, art. 8)

*Le nullità di cui al presente articolo **non** si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

Per quanto riguarda l'applicabilità dell'Art. n.° 46 comma 5, si evidenzia che in base a quanto accertato e in base ai titoli autorizzatori rilasciati di cui al P. di C. n.° 7/2004 e P. di C. in Variante n.° 10/2005, l'immobile è stato realizzato dopo il 17.03.1985 l'Art. n.° 46 comma 5 **NON** è applicabile.

In ragione della tipologia delle opere realizzate abusivamente (Difformità nei prospetti, difformità della scala, difformità della cucina al P.T. e della camera da letto al 1° piano, servizio w.c. al P.T., servizio w.c. al piano sottotetto, e altre difformità ecc. e 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.° 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (ex Art. n.° 10 della L. 47 del 28.02.12985) e applicazione del D.p.r. e con la Compatibilità Paesaggistica qualora necessaria, possono essere eventualmente oggetto di sanatoria, fermo restando l'acquisizione di tutti i pareri di competenza di natura edilizia, paesaggistica e altri e della doppia conformità urbanistica, versando la somma non superiore a euro 5164.00 e non inferiore a euro 516.00, stabilità dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.**

L'immobile, allo stato attuale a seguito di ricerca nell'Ufficio Tecnico Comunale di xxxxxxxxxxxx (xx) **NON** risulta dotato del **Certificato di Agibilità**.

Per quanto riguarda invece la componente catastale, attualmente **NON** c'è rispondenza in alcune componenti, pertanto è necessario aggiornare tali dati, seppure in modo indipendente dalla legittimità urbanistica.

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 **LOTTO UNICO**.

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 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;*

L'immobile, oggetto per l'intero di Pignoramento Immobiliare in danno del **Sig.** xxxxxxxxxxxx per la quota xx e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** per la quota di xx, è sottoposto a esecuzione immobiliare così come di seguito descritto :

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

1)- 1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di 1/2 per il Sig. xxxxxxxxxx e di xx per la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx di una Abitazione al Piano Interrato, Piano Terra, Primo Piano e Secondo Piano (Sottotetto) e 1/4 dell'area destinata a parcheggio.

Esso NON è divisibile

L'immobile è ubicato in località xxxxxxxxxxxxxx s.n.c. (ex Via xxxxxxxx n.° xxxx) del Comune di xxxxxxxx (xx). Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3

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 ai sopralluoghi del 14.11.2023 (**All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05**), del 23.02.2024 (**All. n.° 5.07 - Tavola n.° A-05**), e del 21.03.2024 (**All. n.° 5.11 - Tavola n.° A-05**) che l'immobile (Particella n.° 962 Sub n.° 3 (Abitazione al P.I., al P.T. al 1° P e 2° P. (sottotetto). allo stato attuale risulta **OCCUPATO** dal debitore esecutato **Sig.ra xxxxxxxxxx** e i suoi due figli uno dei quali minore.

b)- ATTO di COMPRAVENDITA del 24.05.2005 per Notaio xxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx - Rep. n.° 13431 e Racc. n.° 6787;

Si evidenzia che esso ha data ANTERIORE alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 22.12.2022.

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 nei Verbali del 14.11.2023 - 29.02.2024 e del 21.03.2024, risultava **OCCUPATO** dalla **Sig.ra xxxxxxxxxx** con i due figli uno dei quali minore (**All. n.° 5.02 - 07 - 11 - 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)-** Sull' immobile 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):

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 **LOTTO UNICO** 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 trova 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 **2° Semestre 2023**.

Preliminarmente si è considerata la tipologia più simile agli immobili ubicati prevalentemente nella stessa area periferica del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) alla località xxxxxxxxxxxxxxxx.

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 (Abitazione al P.I. - P.T - 1° P. e al 2° P. Sottotetto)
Dati Catastali :	Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 962 Sub n.° 3

- LOCALIZZAZIONE

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

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 xxxxxxxxxx (xx) - località xxxxxxxxxa s.n.c. (ex Via xxxxx n.° xx).
Collegamenti e Trasporti	Stazione di Agropoli/Castellabate - Trasporto pubblico a distanza > di Km 27.00 circa
Servizi per il cittadino	Disponibili a distanza di circa m. 200.00
Qualità Ambientale	Buona
Servizi di prima necessità	Disponibili nel raggio di m.300.00
Densità abitativa della zona	Buona
Tipologia immobili Prevalente	Residenziale / Commerciale

- 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 Centrale - Accessibilità accettabile - 13.00 m s.l.m.
Area di parcheggio	Parcheggio Pubblico nel raggio di m. 200.00



- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

Anno di Costruzione	L'immobile (Abitazione al Piano Interrato - Piano Terra - 1° Piano e 2° Piano Sottotetto è stato realizzato tra il 2004 e il 2005.
Finiture Esterne ed Interne	Il fabbricato nella globalità si presenta in uno stato ove in alcune componenti sono necessarie delle opere manutentive. Per quanto riguarda la

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

	porzione oggetto di pignoramento per le due facciate nonché per la corte necessitano anch'esse di normali opere manutentive,così come per alcuni ambienti interni all'abitazione.
Dotazioni Tecnologiche	L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico, risulta collegato alla rete idrica e allo scarico in fogna Comunale, ed è presente l'impianto di riscaldamento autonomo,oltre alla presenza di una stufa a pellet nella cucina.
Stati di Manutenzione	L'immobile oggetto di procedura esecutiva,nella globalità necessita di opere manutentive interne e esterne.
Qualità dell'Immobilie	Edificazione degli anni 2000, tipica del luogo ,con riferimento a una tipologia di qualità economica.

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

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

Destinazione D'Uso	Abitazione al Piano Terra e al 1° P.,deposito al Piano Interrato e al 2° Piano sottotetto
Situazione Locativa	Mediocre
Superficie Commerciale	Mq. 206.43 circa distribuita al Piano Interrato al Piano Terra al Primo Piano e al 2° Piano Sottotetto.
Valore di Mercato (€ / Mq.)	Tabelle O.M.I. del 2° Semestre 2023 + Indagini di mercato in loco

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2°

Provincia: SALERNO

Comune: xxxxxxxxxxxxxx

Fascia / Zona: SUBURBANA/ Frazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice di Zona: E1

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2,6	3,6	L

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 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	690	930	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1200	L	2,7	3,9	L

- 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

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

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 xxxxxxxxxxxx (xx), sono presenti agenzie Immobiliari*) - es. es. Gabetti xxxxxxxxxxxx - Coldwell Banker Cillo & Partners, Pronto Casa Immobiliare, ecc., ecc., informazioni in diversi siti di specifica

competenza, si ritiene di poter determinare il più probabile Valore Unitario del bene in oggetto in **€.1000.00 al Mq.**

In considerazione dei parametri utilizzati, e in applicazione dei Valori Medi riportati dall'**O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate nel **2.° Semestre del 2023**, 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 €.916.66 circa al Mq., approssimato a **€.920.00 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 ;
- **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. :

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

effettuato con i seguenti criteri:

- 75% dei Garage
- 75% dei Box e Posti Auto Coperti
- 75% delle Cantine
- 35 % Locali Accessori (collegati ai vani principali) H Min 2.40
- 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 del bene in esame ,si riportano nella successiva Tabella i valori ottenuti circa le caratteristiche geometriche degli stessi, a seguito di verifiche effettuate in loco (Rilievo Planimetrico del 08.03.2023) e a quanto desunto dagli elaborati grafici (**Tavola n.° A-03**), al fine di determinare la specifica **Superficie Commerciale**.

Computo della Superficie Commerciale:

Particella n.° 962 Sub n.° 3 (Abitazione al P.I. - P.T. - 1° P e 2° P. Sottotetto):

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. (10 %,ecc) Mq.	Vol. mc.
P.I.			0.00	65.00 x 60 % Mq.39.00			175.92
P.T.	52.00	38.30		5.55 x 60 % Mq.3.33	20.70 x 35 % Mq.7.24 48.50 x 20 % Mq.9.70	25.00 x 10% 19.00 x 2% Mq.2.50 + Mq.0.38 Corte Pertinenza	150.80
1° P.	52.25	38.60		5.55 x 60 % Mq.3.33	16.50 x 35 % Mq.5.77		151.22
2° P. (Sottotetto)				51.55 x 60 % Mq.30.93			38.64
T O T A L E	104.25	76.90	0.00	76.59	22.71	2.88	516.58

con :

S.C. - **Superficie Commerciale** (secondo la Norma Uni 10750:2005) e al D.P.R. n.° 138/98

V.U. - Valore Unitario

S.T. - Superficie Totale (Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie)

S.U.R. - Superficie Utile Residenziale

0.75 % S.n.r - Superficie Garage,ecc.

0.60 % S.n.r. - Superficie Depositi,Garage,Autorimesse singole,Sottotetti,purchè praticabili Scale,Verande,ecc.

0.35 % S.n.r. - Balconi e Terrazze Coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati)

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

- 0.35 % S.n.r.** - Patii,Cavedi e Porticati - Posti auto coperti
0.25 % S.n.r. - Superficie Balconi,Logge,Terrazze scoperte,ecc.
0.20 % S.n.r. - Locali Accessori con H Min 1.50 (non collegati a dei vani principali) - Posto Auto Scoperto -
0.10 % S.n.r. - Corti- per i primi 25.00 Mq.,per l'eccedenza al 2 %,ecc.
V - Volume

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

$$\text{S.C.} = 104.25 + 60\% (76.59) + 35\% (13.01) + 25\% (0.00) + 20\% (9.70) + 10\% (2.50) + 2\% (0.38)$$

$$\text{S.C.} = \text{Mq. } 206.43$$

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

$$\text{V. di M.} = \text{Mq. } 206.43 \times 920.00 \text{ €/ Mq}$$

$$\text{Valore di Mercato} = \underline{\underline{\text{€. } 189915.60}}$$

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, e il Borsino Immobiliare costituiscono 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 locata a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%
Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 15% (-20% senza giardino) - Media
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
-------------------------------	------------------------

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

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	€.189915.60	100%	€.0.00	€.189915.60
2	Piano	€.189915.60	- 15 %- Media	€.- 28487.34	€.161428.26
3	Stato di conservazione	€.161428.26	0.00 %	€.0.00	€.161428.26
4	Luminosità	€.161428.26	0.00 %	€. 0.00	€.161428.26
5	Esposizione e Vista	€.161428.26	0.00 %	€. 0.00	€.161428.26
6	Edificio	€.161428.26	0.00 %	€. 0.00	€.161428.26
7	Riscaldamento	€.161428.26	+ 5%	€.+ 8071.41	€.169499.67

In definitiva, il **Valore Finale di Mercato dell'Immobile stimato relativo alla Particella n.° 962 Sub n.° 3** è di **€.169499.67**, che per eccesso si arrotonda a :

€.170000.00

L'immobile (Abitazione al P.I. - P.T. 1° P. e 2° P. sottotetto) oggetto di procedura esecutiva, facente parte di una maggiore consistenza, in riferimento dell'attuale status generale dell'abitazione sia per gli interni che per le parti esterne, nel complesso al Valore di cui sopra, si ritiene di applicare una **ULTERIORE** riduzione percentuale del **2 %**, oltre ai coefficienti di merito, in quanto a distanza di diversi decenni è evidente la necessità di opere manutentive generali.

Inoltre, in ragione di una eventuale sanatoria delle difformità in precedenza descritte, per la pratica amministrativa nonché per quanto è necessario corrispondere al Comune di Casalvelino (Sa) si ipotizza una ulteriore riduzione percentuale del **4 %**.

In conclusione il **VALORE FINALE STIMATO** dell'immobile risulta :

€. 170000.00 - il 2 % - il 4 % = €. 170000.00 - 3400.00 - 6800.00 = €. 159800.00
- che si arrotonda per eccesso, pertanto esso è pari a **€.160000.00**

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 alla località xxxxxxxxxxxx s.n.c. (ex Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx) del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx), identificato in Catasto al N.C.E.U dalla particella **n.° 962 Sub n.° 3** (Abitazione al P.I. - P.T. al 1° P. e 2° P. Sottotetto).

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

LOTTO UNICO	<p>Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) alla località xxxxxxxxxxxx - Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 962 Sub n.° 3, è identificato come :</p> <p>Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) alla località xxxxxxxxxxxx s.n.c. (ex Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx)</p> <p>(Abitazione al P.I. - P.T. - 1° Piano e 2° Piano Sottotetto) :</p> <p>- Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 962 Sub n.° 3</p> <p>Sub n.° 3 - P.I. - PT e 1° P e 2° P. - Categoria A/2 - Classe 6</p> <p>- Consistenza Vani 6.0</p> <p>- Superficie Catastale Totale Mq. 153.00</p> <p>- Superficie Catastale escluso aree scoperte Totale Mq. 153.00</p> <p>- Rendita €.697.22</p>
--------------------	--

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare in danno del **Sig. xxxxxxxxxxxx** per xx in proprietà e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** per xx in proprietà, quindi sottoposto ad esecuzione è :

- **1/1** Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di **1/2** per il **Sig. xxxxxxxxxxxx** e per xx per la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** di un'abitazione al Piano Interrato - Piano Terra - 1° Piano e 2° Piano Sottotetto, oltre alla piena proprietà in ragione di **1/4** di Mq. 194.00, quindi Mq. 48.50 di una zonetta di suolo adibita a parcheggio (a servizio dei Sub n.° 2-3-4-5), oltre all'ubicazione di un serbatoio del gas (a servizio delle sei unità abitative), delimitato da un muretto in cls (identificati dal Sub n.° 7 per l'intero e indicato come Bene comune non censibile). La superficie del parcheggio non risulta frazionata per le specifiche proprietà e il Sub **NON** risulta

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

riportato in Pignoramento seppure nella scrittura privata nè è indicata la comprensione facenti parte di una maggiore consistenza immobiliare in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è ubicato in località xxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) s.n.c. (La Sig.ra xxxxxxxxxxxx ha dichiarato che l'immobile è sempre lo stesso anche quando era riportato in Via xxxxxx n.° xxx, infatti utenze, contratti con la Tim, Sky, e fornitura idrica, Tari Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) riportano tale identificazione. Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 962 Sub n.° 3 . Esso consiste in una abitazione che si sviluppa al Piano Interrato, al Piano terra , al Primo piano e al 2° Piano sottotetto facente parte di una maggiore consistenza immobiliare.

Essa si compone complessivamente di n.° 6.0 vani che si sviluppano dal piano interrato al piano sottotetto.

L'abitazione è accessibile al Piano Terra dall'ingresso individuato sul lato prospiciente il viale condominiale, e dopo aver superato il piccolo cancello in ferro e aver percorso il viale pedonale. In particolare al piano terra dopo aver superato il portone d'ingresso , si accede all'ambiente destinato nella parte iniziale a soggiorno e da un servizio w.c. sul lato dx, e successivamente dalla zona destinata a cucina / pranzo. Sul lato dx della cucina è presente un balcone che consente l'accesso al piccolo terrazzo esterno parzialmente coperto e alla zona giardino. Sul lato dell'ingresso e per l'intera larghezza dell'abitazione è presente una zona portico prospiciente il piccolo giardino. Sul lato dx al Piano Terra dell'ambiente soggiorno è presente la scala a due rampe che consente l'accesso al piano interrato destinato a cantina/deposito, al primo piano destinato a abitazione e al Piano Sottotetto. Il primo piano è caratterizzato da n.° 2 camere da letto e un servizio w.c., entrambe le camere seppure con caratteristiche e dimensioni diverse sono completate da un terrazzo esterno, uno scoperto e l'altro coperto. Il piano sottotetto con specifica destinazione di deposito si sviluppa in ragione delle altezze dovute alla tipologia della copertura.

L'abitazione computa:

-Piano Interrato:

Una Superficie Totale di Mq. 73.30 circa, una Superficie Utile di Mq. 0.00 e una Superficie S.n.r. di Mq. 65.00 da raggugliare e un Volume di Mc. 175.92 - Il piano presenta un a H = 2.20;

-Piano Terra:

Una Superficie Totale di Mq.52.00 circa, una Superficie Utile di Mq.38.30 e una Superficie S.n.r. di Mq. 70.25 da raggugliare e un Volume di Mc. 150.80- Il piano presenta un H = 2.70;

-Primo Piano :

Una Superficie Totale di Mq. 52.25 circa, una Superficie Utile di Mq.38.60 e una Superficie S.n.r. di Mq. 22.05 da raggugliare e un Volume di Mc.151.52 - Il piano presenta una H = 2.70 ;

-Secondo Piano (Sottotetto):

Una Superficie Totale di Mq. 59.45 circa, una Superficie Utile di Mq.0.00 e una Superficie S.n.r. di Mq.51.55 da raggugliare e un Volume di Mc.38.64 - Il piano presenta un a H min = 0.65 e una Hmax = 2.35;

Dell'abitazione fa parte 1/4 della superficie (Sub n.° 7 - Bene comune non censibile) di Mq. 194.00 quindi pari a Mq. 48.50 destinati a parcheggio (a servizio dei Sub n.° 2-3-4-5) e un piccolo spazio delimitato da un muretto in cls per il serbatoio del gas comune alle sei abitazioni;

L'immobile confina a Sud con il Viale Condominiale a Est e Ovest con la stessa Particella ma altri Sub. e a Nord con la Particella n.° 916.

Il fabbricato allo stato attuale globalmente è costituito da un piano interrato, da un piano terra, un primo piano e un secondo piano (Sottotetto) completato da una copertura a falde inclinate con un abbaino sul lato Sud.

Esso **NON** fa parte di alcun condominio .

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

L'immobile (Abitazione al P.I. - P.T - 1° P e 2° P. sottotetto.) computa una superficie totale di Mq. 104.25, mentre la Superficie utile è di Mq. 76.90 e un volume di Mc. 516.58.

Il bene oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 12 con Particella n.° 962 Sub n.° 3, dove a seguito dell'aggiornamento catastale risulta che:

Dalla tabella riassuntiva, e così come sarà riportato nella visura catastale del 02.04. 2024 a seguito dell'aggiornamento, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di 6.0 Vani, una Superficie Catastale Totale di **Mq.153.00**. Esso è classificato nella Categoria A/2 e Classe 6 - (Abitazioni di Tipo Civile – Normali Abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi) e una rendita di **€.697.22** che risulta intestato al **Sig.** xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e domiciliato in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - **C.F.** xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xx e della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxx (x) il xxxxxxxxxxxx e domiciliata in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - **C.F.** xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di xx, in regime di comunione legale dei beni.

Il più probabile Valore di Mercato ottenuto dalla presente Stima per la Particella n.° 962 Sub n.° 3 è:

Particella n.° 962 Sub n.° 3	<u>€.160000.00</u>
---	---------------------------

La presente relazione (Tav. n.° A-01), si compone di n.° 39 pagine, che viene depositata telematicamente unitamente a:

- Tavola n.° A-02 - Stralci Cartografici
- Tavola n.° A-03 - Rilievo planimetrico dell'immobile
- Tavola n.° A-04 - Documentazione Fotografica
- Tavola n.° A-05 - Allegati
- Planimetrie Catastali e specifiche Visure Aggiornate al 29.03.2024 - 02.04.2024;
- 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