



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 Gioacchino Murat n.° 34 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione al 2° Piano - Scala " A " Int. n.° 9).

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 Titoli di Proprietà	
	Stralcio Aereofotogrammetrico	1:2000		- Visure Ipotecarie/ipocatastali	
	Stralcio Catastale	1:2000		- Copia della L.E. n.° 59 del 31.08.1968 senza allegati	
	Stralcio del P.U.C.	1:2000			
	Stralcio del P.N.C.V.D	1:5000			
A-03	RILIEVO dell'IMMOBILE:				
	Planimetria Generale	1:2000			
	Pianta	1:100			
A-04	Documentazione Fotografica				
A-05	ALLEGATI:				
	-Elenco Allegati				
	-Nomina del Giudice Delegato				
O RILIEVO		O PROGETTO	O ESECUTIVO	DATA : Maggio 2025	

Committente:TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa)

Tavola n.° A-01

R.G.E. n.° 57 / 2024

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 Vallo della Lucania (Sa) con ubicazione dell'immobile;
- 6 - Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 9 e della Particella n.° 339 Sub n.° 88;
- 7 - Mandato ;
- 8 - Operazioni Peritali :
- 9 - Relazione Generale delle indagini svolte, risposte ai quesiti e Stima del Valore dell'immobile;

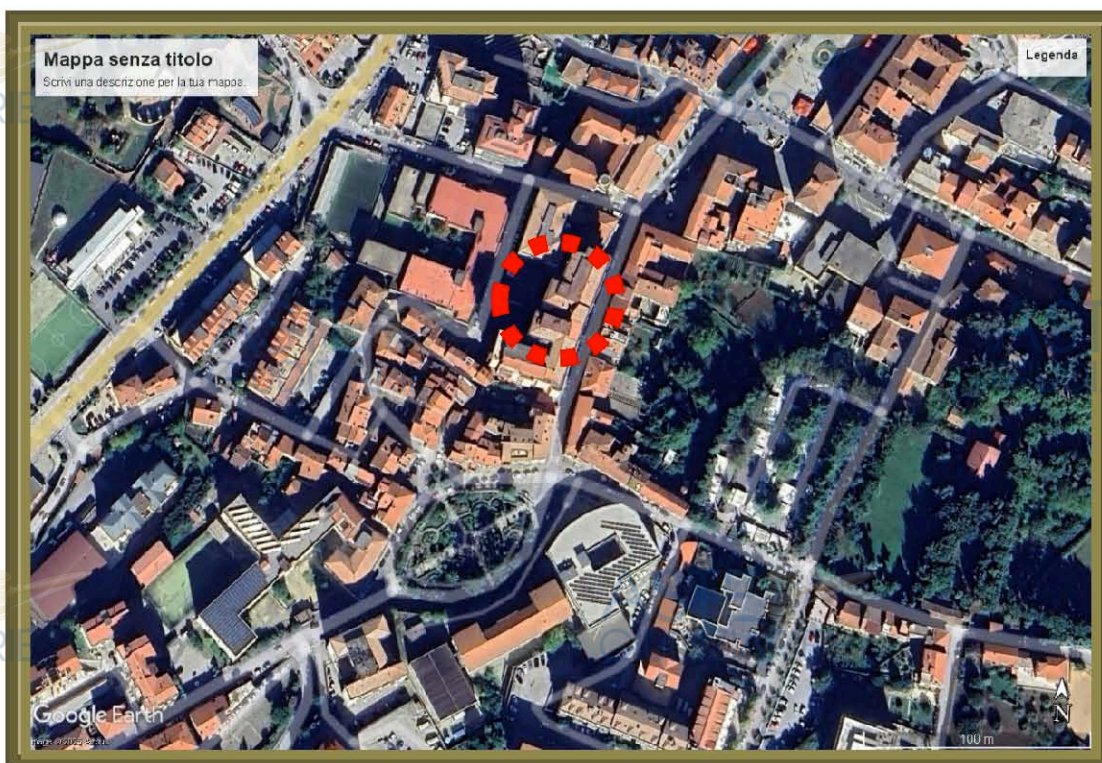


Figura 1: Ortofotografia con indicazione della località e ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile

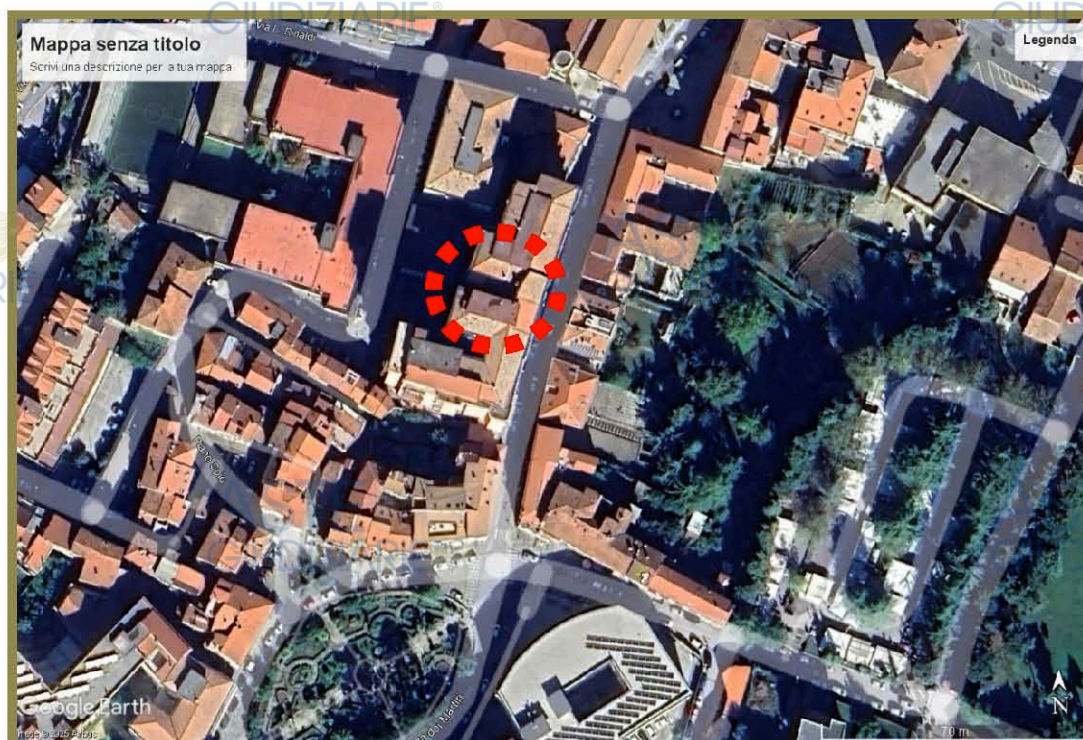


Figura 2: Ortofotografia con indicazione della località e ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile

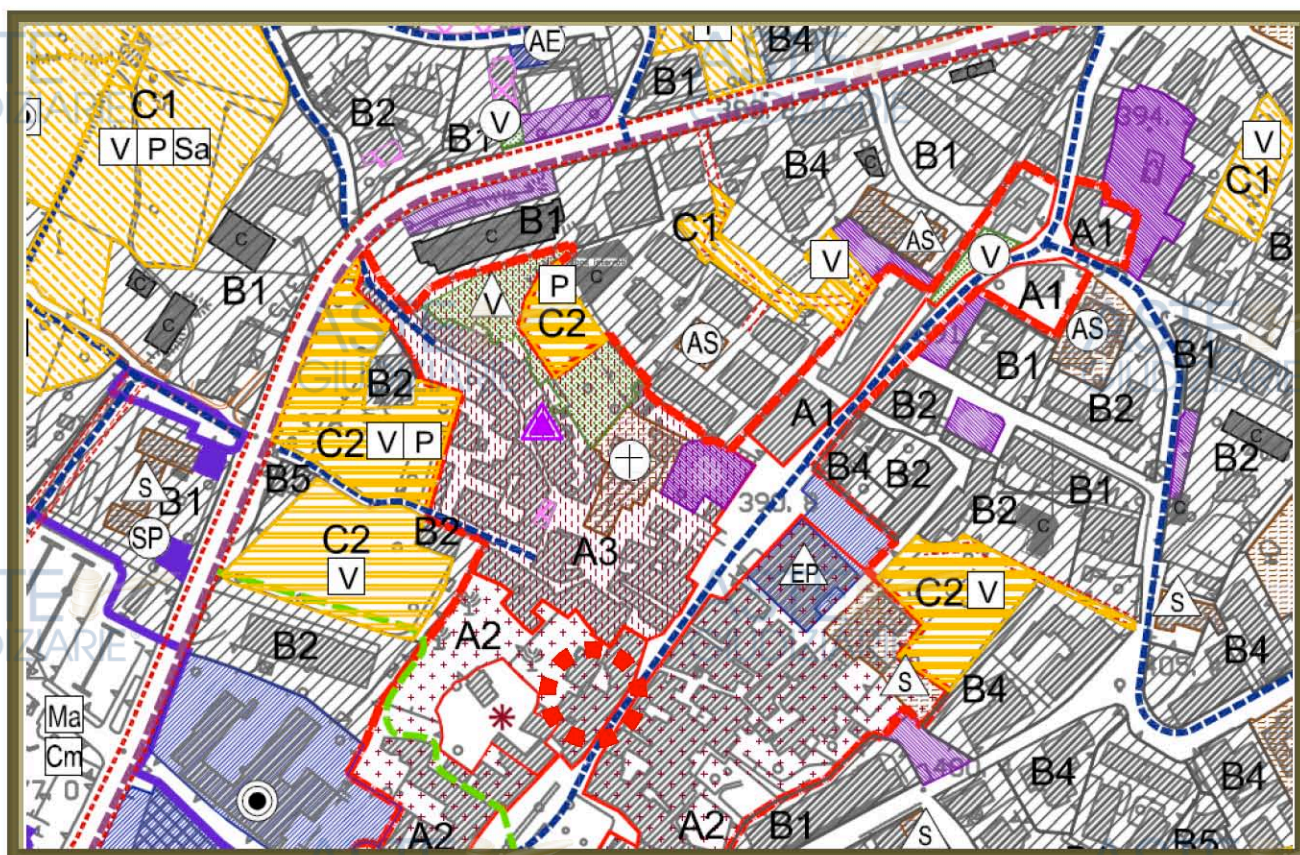
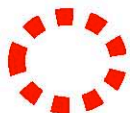


Figura 3: Stralcio del P.U.C. con indicazione della località e ubicazione dell'immobile in zona omogenea " A2"



Ubicazione Immobile



Figura 2: Stralcio Aerofotogrammetrico con ubicazione dell'immobile



Ubicazione Immobile

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

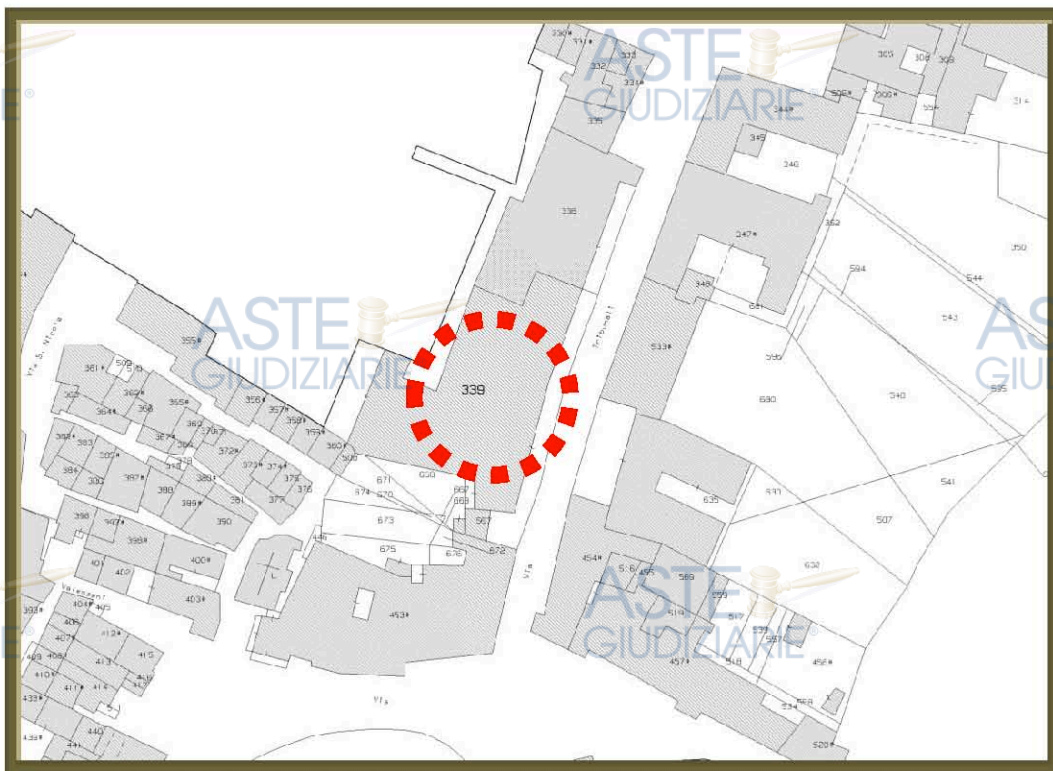


Figura 3: Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 9 con indicazione della Particella n.° 339



Sub n.° 88

Ubicazione Immobile



Figura 4: Vista da Via G. Murat (ex Corso Umberto) con indicazione dell'ingresso all'immobile oggetto di stima identificato dal numero civico n.° 34

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso al 2° Piano dell'Immobile
oggetto di Stima (Abitazione)
di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx
per 2/4 in regime di comunione
legale dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5: Vista esterna dell'immobile – Ingresso all'abitazione al 2° Piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 6: Vista interna dell'Abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di Vallo della Lucania
(Sa)

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx
(Debitore)
e

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx
Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx
(Creditori Procedenti)

Procedura Esecutiva N.° R.G.E.I. 57 / 2024

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 **30.01.2025**, 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 Via G. Murat n.° 34 (Ex Corso Umberto) del Comune di Vallo della Lucania (Sa), per il PIGNORAMENTO del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx**.

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

Premesso che il bene pignorato per la quota di 2/4 in proprietà in regime di comunione legale dei beni, è sito nel Comune di Vallo della Lucania (Sa) in Via G. Murat n.° 34 al 2° Piano – Scala "A" Int. n.° 9, che consiste in :

1. 2/4 in Proprietà di una Abitazione ubicata nel fabbricato sito in Via G. Murat n.° 34 – al 2° Piano - Scala "A" Int. n.° 9 . L'unità abitativa è raggiungibile dal civico n.° 34 di Via G. Murat , dopo aver percorso un androne che consente di raggiungere le rampe di scale e/o l'ascensore, che consentono di accedere all'immobile al 2° Piano Int. N.° 9 della scala "A". L'abitazione si sviluppa su un unico livello, e presenta i lati Ovest e Sud liberi nell'esposizione, mentre a Est e Nord confinano con altre proprietà e dove NON sono presenti aperture verso l'esterno. L'abitazione è caratterizzata da una zona di ingresso / disimpegno con una vetrata in alluminio di colore bianco e vetro, da una ampia zona di ambiente unico ,da una cucina, da un w.c. e una camera. L'altezza del primo piano è H = 2.95, dove per circa H=020 è occupata da una controsoffittatura in doghe di alluminio, comprensivo di impianto illuminazione, tale da determinare una H = 2.75.L'unità oggetto di stima risulta completo in ogni parte, seppure all'interno dei locali ,è evidente una copiosa presenza di diversi oggetti, attrezzi, mobili, ecc. in ragione che essa veniva utilizzata come studio professionale .L'abitazione è provvista di impianto elettrico che necessita di essere adeguato alle vigenti norme in vigore, da impianto di riscaldamento e di climatizzazione che come dichiarato dal **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** NON funzione dal 2008, così come l'utilizzo dell'abitazione. I lati Ovest e Sud sono caratterizzati dalla presenza di n.° balconi. Lo status generale dell'abitazione evidenzia che essa necessita di opere manutentive ,infatti sia all'interno che per alcune componenti dell'esterno

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

risulta evidente un deterioramento. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 399 Sub n.° 88.

Mandato:

Al sottoscritto ,a seguito del giuramento di rito, dopo aver accettato l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** nell'udienza del **30.01.2025** , la S.V. Ill.ma mi incaricava di provvedere a quanto contenuto nell'elenco dei compiti dell'Esperto Stimatore (ex Art. n.° 569 c.p.c., e a quanto contenuto nel **D. Lvo n.° 83/2015 Art. n.° 173 bis e nella L. n.° 132 del 20.08.2015**) e in particolare, che si riporta per pura comodità espositiva, quanto di seguito descritto :

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

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

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

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

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

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

a)- se i dati identificativi in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b)- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c)- se i dati indicati nel pignoramento ,pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

6. Indicare,la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia,l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli Artt. n.° 46,comma 5, del D.P.R. del 06.06.2001 n.° 380 e 40,comma 6 della L. n.° 47 del 28.02.1985;

7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ,provvedendo,in quest'ultimo caso ,alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; l' Esperto dovrà allegare,in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Determinare il Valore dell'Immobile così come contenuto nell'Art. n.° 568 c.p.c. e n.° 173 del D.L. n.° 83/2015 e della L. n.° 132/2015,ove nella determinazione del Valore di Mercato,l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,specificando quella commerciale ,del valore a metro quadro e del valore complessivo,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,lo stato d'uso e di manutenzione,lo stato di possesso,i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,nonchè per le eventuali spese condominiali insolute. Altresì,l'Esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;ecc. In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

13. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

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

Premessa :

Il sottoscritto, in data **30.01.2025**, ho ricevuto dal **G. E. Dott.ssa Roberta GIGLIO**, l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** circa la Procedura Esecutiva n.° **57 / 2024**.

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. 57 / 2024**, e altresì si è proceduto ad acquisire ulteriori atti presenti nel fascicolo di causa.

In data **06.02.2025** ho acquisito specifiche Visure Catastali, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa Catastale, e in data **09.04.2025**, Visure Ipotecarie Aggiornate (**All. n.° 5.03 – 5.06 - Tavola n.° A-05**), al fine di realizzare anche in riferimento agli atti acquisiti, un chiaro quadro degli immobili oggetto di stima.

Dalla disamina degli atti si è constatato che :

In Catasto:

a)- L'immobile (Abitazione) riportato in Pignoramento con identificazione Catastale al Foglio di **Mappa n.° 9** dalla Particella :

- n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione), ubicata in Via G. Murat n.° 34 (ex Corso Umberto) del Comune di Vallo della Lucania (Sa), al 2° Piano Int. n.° 9 della scala "A", di Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza Vani n.° 5.5 - di Superficie Catastale Totale Mq. 92.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 89.00 con Rendita di €. 295.25, che risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Cod. L628, intestata al **Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore Esecutato)** nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, in proprietà per **2/4** in regime di comunione legale dei beni, al **Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato – Creditore Procedente)** nato a xxxxxxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx – **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** in proprietà per **1/4** in regime di comunione legale dei beni, e al **Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato – Creditore Procedente)** nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) – **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** in proprietà per **1/4** in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta identificato con specifica Planimetria Catastale, a seguito dell'acquisizione all'U.T.E. di Salerno del **06.02.2025**. Da un confronto con le caratteristiche e dimensioni geometriche reali, si evidenziano delle difformità circa una diversa distribuzione degli ambienti, errato numero civico. (**All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05**).

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 e fino al 09.04.2025 risulta:

- Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione)

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

1-TRASCRIZIONE a FAVORE del 18.01.1992 - Registro Particolare 2788 e Registro Generale 2954

-ATTO tra VIVI - Compravendita
-Immobile sito in Vallo della Lucania (Sa)
-SOGGETTO AQUIRENTE

2-TRASCRIZIONE a FAVORE del 04.02.2000 - Registro Particolare 2391 - Registro Generale 3057

Pubblico Ufficiale Notaio Maria D'ALESSIO di Teggiano (Sa) - Repertorio 11973 del 13.01.2000
ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA

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

Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)

SOGGETTO AQUIRENTE

3- ISCRIZIONE contro del 25.01.2006 - Registro Particolare 1570 e Registro Generale 4476

-Pubblico Ufficiale E.T.R. S.p.a. - Repertorio 33755 / 100 del 24.12.2003

-IPOTECA LEGALE derivante da Norma Art. 77 D.p.r. 29.09.1973 N.° 602

-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)

-SOGGETTO DEBITORE

- Annotazione n.° 5426 del 24.10.2012 – CANCELLAZIONE TOTALE

4- ISCRIZIONE contro del 08.06.2016 - Registro Particolare 2994 e Registro Generale 23180

-Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.a. - Repertorio 3626 / 10016 del 07.06.2016

-IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO

-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)

-SOGGETTO DEBITORE

- Annotazione n.° 4291 del 30.10.2023 – CANCELLAZIONE TOTALE

5-TRASCRIZIONE contro del 11.07.2024 - Registro Particolare 24755 - Registro Generale 30309

-Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 789/2024 del 24.06.2024

-ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

1° Accesso:

Il sottoscritto a seguito della comunicazione a mezzo Raccomandata A.R. del 04.02.2025, inoltrate dal **Custode Giudiziario Dott. Ciro CARBONE** circa l'inizio delle operazioni peritali previste per il **21.02.2025 ore 10.00**, ove è evidenziata la specifica presenza, congiuntamente, si procedeva all'inizio delle stesse.

Alle ore **10.00** così come trascritto nel Verbale di Accesso redatto presso il luogo oggetto di Stima sito nel Comune di Vallo della Lucania (Sa) in Via G. Murat n.° 34,i beni staggiati risultano identificati.

L'immobile, al 2° Piano con specifica destinazione abitativa, dagli atti catastali risulta identificata al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 339 Sub n.° 88 - (**All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05**).Al momento dell'accesso preso atto della presenza del **Sig. xxxxxxxxxxxx** (Debitore Esecutato) in proprietà per **2/4** (Abitazione),nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxxxx n.° xx della frazione xxxxxxxx - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**,si è potuto constatare lo status attuale dell'abitazione e procedere a un rilievo planimetrico, nonché alla realizzazione di documentazione fotografica. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che tutte le utenze risultano cessate e che nel complesso l'abitazione necessita di interventi di manutenzione. A seguito di specifica verifica tra gli atti catastali e lo status reale emergono delle difformità distributive degli ambienti, infatti il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara che sono state apportate delle modifiche interne NON autorizzate e pertanto NON comunicate agli Enti competenti, e che l'immobile NON è utilizzato dall'anno 2008 circa. Al Custode Giudiziario vengono consegnate le chiavi dell'immobile I sottoscritti si riservano di fissare ulteriori sopralluoghi al fine di provvedere all'attività successiva.

A seguito della disamina di tutti gli atti acquisiti, e in particolare quelli al Comune di xxxxxxxxxxxx (xxa) del 15.05.2025 - (**All. n.° 5.07- 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.

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

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

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)

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

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

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

a)- Certificazione Ipocatastale ex art. n.° 567 c.p.c. del 24.07.2024 depositata in Cancelleria il 25.07.2025.

a1) Certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;

a2) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Comune di xxxxxx – Foglio 9, particella n.° 339 sub 88;

b)- Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il 24.06.2024, consegnato dall'Ufficiale Giudiziario il 02.07.2024 e depositato in Cancelleria in data 12.07.2024;

c)- Atto di Precetto notificato il 14.05.2024 e registrato il 12.07.2024;

d)- Istanza di Vendita dei beni Immobili del 24.07.2024 e depositata in Cancelleria in data 25.07.2024;

e)- Fissata prima udienza di comparizione delle parti al 02.07.2025 del 30.01.2025;

f)- Ordinanza di comparizione delle parti per il 02.07.2025;

Esaminati gli Atti della Produzione dei ricorrenti deve darsi atto che il bene richiesto in pignoramento corrisponde a quello per il quale è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c., e pertanto, ad esclusione del Certificato di destinazione urbanistica e della Planimetria Catastale, **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 **09.04.2025** è stata acquisita specifica documentazione (Ispezione Ipotecaria), dalla quale si evincono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sulla Particella n.° 339 Sub n.° 88 del Foglio di Mappa n.° 9 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - (**All. n.° 5.06 - Tavola n.° A-05**).

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

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 e fino al 09.04.2025 risulta:

- Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione)

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

1-TRASCRIZIONE a FAVORE del 18.01.1992 - Registro Particolare 2788 e Registro Generale 2954

-ATTO tra VIVI - Compravendita
-Immobile sito in Vallo della Lucania (Sa)
-SOGGETTO AQUIRENTE

2-TRASCRIZIONE a FAVORE del 04.02.2000 - Registro Particolare 2391 - Registro Generale 3057

Pubblico Ufficiale Notaio Maria D'ALESSIO di Teggiano (Sa) - Repertorio 11973 del 13.01.2000
ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)
SOGGETTO AQUIRENTE

3- ISCRIZIONE contro del 25.01.2006 - Registro Particolare 1570 e Registro Generale 4476

-Pubblico Ufficiale E.T.R. S.p.a. - Repertorio 33755 / 100 del 24.12.2003
-IPOTECA LEGALE derivante da Norma Art. 77 D.p.r. 29.09.1973 N.° 602
-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)
-SOGGETTO DEBITORE
- Annotazione n.° 5426 del 24.10.2012 – CANCELLAZIONE TOTALE

4- ISCRIZIONE contro del 08.06.2016 - Registro Particolare 2994 e Registro Generale 23180

-Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.a. - Repertorio 3626 / 10016 del 07.06.2016
-IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO
-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)
-SOGGETTO DEBITORE
- Annotazione n.° 4291 del 30.10.2023 – CANCELLAZIONE TOTALE

5-TRASCRIZIONE contro del 11.07.2024 - Registro Particolare 24755 - Registro Generale 30309

-Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 789/2024 del 24.06.2024
-ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI
-Immobili siti in Vallo della Lucania (Sa)

c) - Acquisizione atti:

A seguito dell'istanza a mezzo Pec del **03.03.2025**, in data **15.04.2025**, per una corretta identificazione dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è stata acquisita specifica informazione e documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania (Sa), circa la destinazione urbanistica dell'immobile, seppure non necessaria, l'esistenza di vincoli, e ogni altra informazione utile allo svolgimento delle operazioni.

d) - Acquisizione Atto di provenienza:

In data **25.02.2025** è stato acquisito dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore Esecutato) :
1- Atto di Compravendita del 21.12.1991 al Rep. n.° 23865 e Racc. n.° 14221 per Notaio Dr. Ippolito GIULIANI di Camerota (Sa) ;

In data **16.05.2025** è stato acquisito dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore Esecutato) :
2- Atto di Compravendita del 13.01.2000 al Rep. n.° 11973 e Racc. n.° 4516 per Notaio Dr. Maria D'ALESSIO di Teggiano (Sa) ;

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

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 Vallo della Lucania (Sa) Atto di Pignoramento pervenuto in Cancelleria in data 12.07.2024 che identifica: a)-2/4 Proprietà - Abitazione al 2° Piano Scala " A " Int n.° 9 costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 339 Sub n.° 88 - Categoria A/2 - Classe 3° Vani n.° 5.5 - Superficie Catastale Totale Mq. 92.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 89.00 con rendita di € 298.25; Intestati: Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx, in proprietà per 2/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxx n.° xxx - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni	Comune di Vallo della Lucania (Sa) Immobili al N.C.E.U. Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 339 Sub n.° 88 -2/4 Proprietà - Abitazione al 2° Piano Scala " A " Int. N.° 9 - Categoria A/2 - Classe 3° - Vani n.° 5.5 - Superficie Catastale Totale Mq. 92.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 89.00 con rendita di € 298.25; L'immobile, risulta identificato con specifica Planimetria Catastale NON coincidente con stato attuale del bene oggetto di stima. Intestati: Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx, in proprietà per 2/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni	Comune di Vallo della Lucania (Sa) 1)- Atto di Compravendita del 21.12.1991 al Rep. n.° 23865 e Racc. n.° 14221 per Notaio Dr. Ippolito GIULIANI di Camerota (Sa) 2)- Atto di Compravendita del 13.01.2000 al Rep. n.° 11973 e Racc. n.° 4516 per Notaio Dr. Maria D'ALESSIO di Teggiano (Sa) ; Intestati: Sig. xxxxxxxxxxxx (Debitore) nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx, in proprietà per 2/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni. Sig. xxxxxxxxxxxx (NON Esecutato) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxx (xx) - C.F. xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni

Quesito (2):

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

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 :

I 2/4 in Proprietà di una Abitazione ubicata nel fabbricato sito in Via G. Murat n.° 34 (ex Corso Umberto) – al 2° Piano - Scala “A” Int. n.° 9 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) .

L'unità abitativa è raggiungibile dal civico n.° 34 di Via G. Murat , dopo aver percorso un androne che consente di raggiungere le rampe di e/o l'ascensore, che consentono di accedere all'immobile al 2° Piano Int. N.° 9 della scala “A”.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello, e presenta i lati Ovest e Sud liberi nell'esposizione, mentre a Est e Nord confinano con altre proprietà e dove NON sono presenti aperture verso l'esterno. L'abitazione è caratterizzata da una zona di ingresso / disimpegno con una vetrata in alluminio di colore bianco e vetro, da una ampia zona di ambiente unico ,da una cucina, da un w.c. e una camera. L'altezza del piano è H = 2.95, dove per circa H=020 è occupata da una controsoffittatura in doghe di alluminio, comprensivo di impianto illuminazione, tale da determinare una H= 2.75. L'intera superficie è pavimentata in mattonelle di ceramica che in alcune parti risultano anche sconnesse. Il servizio w.c. presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, l'infisso è in legno completato da avvolgibile in pvc, mentre sul soffitto sono evidenti danni prodotti da infiltrazioni d'acqua.ecc . Gli infissi sono in alluminio bianco scorrevoli completati da avvolgibili in pvc. L'intonaco interno è caratterizzato dalla presenza in alcune zone da,muffa,ecc. L'unità oggetto di stima risulta completo in ogni parte, seppure all'interno dei locali ,è evidente una copiosa presenza di diversi oggetti, attrezzi, mobili, ecc. in ragione che essa veniva utilizzata come studio professionale .L'abitazione è provvista di impianto elettrico che necessita di essere adeguato alle vigenti norme in vigore, da impianto di riscaldamento e di climatizzazione che come dichiarato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 21.02.2025 NON funzione dal 2008,.così come l'utilizzo dell'abitazione. I lati Ovest e Sud sono caratterizzati dalla presenza di n.° 2 balconi. Lo status generale dell'abitazione evidenzia che essa necessita di opere manutentive ,infatti sia all'interno che per alcune componenti dell'esterno risulta evidente un deterioramento causato soprattutto dal mancato utilizzo ecc. La superficie utile calpestabile totale è di Mq.72.25 circa .mentre i balconi computano una superficie di Mq.8.90

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 399 Sub n.° 88.

Per quanto riguarda i confini catastali ,l'immobile (Abitazione al 2° Piano) confina a Nord e a Est con ,mentre i lati Ovest e Sud non evidenziano alcun confine (Latì Panoramici) .

Esso fa parte del Condominio denominato “ Palazzo Russo “ sito in Via G. Murat n.° 34 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) .

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

Catasto Fabbricati (Ante Aggiornamento):

Particella n.° 339 Sub n.° 88

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	9	339	88	Via G. Murat n.° 1	2°		A/2	3	5.5 Vani	Totale Mq.92.00 Totale escluse aree scoperte Mq.89.00	€. 298.25

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del **06.02.2025**, e ,si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **n.° 5.5 Vani** , una Superficie Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

Catastale Totale di **Mq.92.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.89.00**. Esso è classificato nella Categoria A/2 e Classe 3 - (Abitazioni di Tipo Economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto alla al territorio di cui fanno parte) e una rendita di **€.298.25**

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:

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

Confrontando la descrizione attuale del bene, riportata nel precedente paragrafo, con quella contenuta nel pignoramento, si evidenzia che i dati di quest'ultimo coincidono per quel che riguarda il riferimento circa l'indirizzo, il numero civico, il piano che caratterizza l'abitazione e i confini con le altre proprietà. Si evidenzia che il numero civico riportato nella visura catastale del 06.02.2025 risulta errato, in quanto è riportato erroneamente il n.° 1 e NON il n.° 34.

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.° 339 Sub n.° 88, presente in atti all'U.T.E. di Salerno al N.C.E.U., **NON** risulta **COINCIDENTE** con la stato dei luoghi (Modifica degli spazi interni), mentre nella visura catastale risulta errato il n.° civico di identificazione dell'immobile. Pertanto risulta necessario procedere all'AGGIORNAMENTO CATASTALE dell'immobile.

Catasto Fabbricati (Post Aggiornamento):

Particella n.° 339 Sub n.° 88

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	9	339	88	Via G. Murat n.° 34	2°		A/2	3	5.00 Vani	Totale Mq.88.00 Totale escluse aree scoperte Mq.85.00	€. 271.14

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del **21.05.2025**, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **n.° 5.00 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq.88.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.85.00**. Esso è classificato nella Categoria A/2 e Classe 3 - (Abitazioni di tipo Civile sono le normali abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi) e una rendita di **€.271.14**

Quesito (5):

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

In riferimento dello strumento urbanistico vigente al Comune di Vallo della Lucania (Sa), il P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 004 in data 21.03.2016, la particella n.° 339 del Foglio di Mappa n.° 9 ha destinazione urbanistica di " **Zona A2 - Tessuto di Valore Storico Documentale con edilizia monumentale** " (**Tavola n.° A-02**)

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

n.°	Identificativo Catastale	Destinazione Urbanistica, vincoli, ecc.
1	Particella n.° 339	Zona A/2 - Tessuto di Valore Storico -Documentale e con edilizia monumentale : Definisce le aree nelle quali sono ancora presenti e leggibili i caratteri morfologici, tipologici, urbanistici ed edilizi dell'edificato storico. Le aree perimetrate sono scarsamente interessate da intromissioni edilizie recenti e conservano immutato il rapporto con gli spazi non edificati (corti, orti,...) e con gli spazi-filtro (androni). Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39: palazzo Valiante e giardino e l'ex educando femminile Istituto padre Donato Pinto. Sono inclusi, inoltre, i numerosi palazzi baronali di notevole interesse storico artistico, non vincolati ai sensi della 1089/39. Dette aree sono soggette a conservazione integrale che riguarda non solo gli edifici ma anche le aree di pertinenza e giardini di interesse storico artistico, vincolati e non, individuati nell'elaborato POC 1.1 Mappa dei vincoli, in scala 1/5000. Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC - Piano operativo attuativo - nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000. Modalità di attuazione : L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento, purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Modalità d'intervento : Sono ammessi gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo relativi a tutto l'edificato incluso in detta area. Gli interventi di Restauro scientifico riguardano gli edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39. Per le modalità di intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.
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 " D " 3- Vincolo B.a.a.s. : Ex L. n.° 1497/1939

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 delle informazioni e degli atti acquisiti in data **15.05.2025** all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Vallo della Lucania (Sa) (**All. n.° 5.07 - Tavola n.° A-05**),relativi all'immobile in esame, attestanti i diversi titoli e interventi realizzati sul corpo di fabbrica negli anni dal 1968,in particolare si rappresenta nella successiva descrizione quanto mi è stato consegnato :

1) - Copia della L.E. n.° 59 del 31.08.1968 in Variante alla L.E. n.° 20/58 del 12.05.1968, senza elaborati;

In data 31.08.1968 fù rilasciata al **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** quale Amministratore Unico della S.r.l “ La Casa per Tutti “ la Licenza Edilizia n.° 59 in Variante alla L.E. n.° 20/58 del 12.05.1968 per la costruzione al Corso Umberto I° “ Fabbricato B “ sull’area di risulta delle Particelle n.° 339-341-342-343 e sulla Particella di Terreno n.° 197/h in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale ,da adibirsi a civili abitazioni, composto da un piano seminterrato, da un piano terra, un piano ammezzato e n.° 8 piani in elevazione.

Quindi, per quanto è stato possibile accertare, e descritto in precedenza, allo stato **ATTUALE NON** è possibile procedere a una comparazione con lo stato dei luoghi al fine di evidenziare abusi e/o difformità in quanto gli atti acquisiti sono privi di elaborati grafici e descrittivi ,se **NON** in riferimento agli catastali presenti all'U.T.E. di Salerno al N.C.E.U. acquisiti in data **06.02.2025**, ove si evidenziano delle difformità tra tali atti e lo stato dei luoghi, circa la distribuzione degli ambienti, ove in particolare sono state eliminate delle pareti divisorie, che in ragione di quanto dichiarato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 21.02.2025, sono avvenute senza alcuna autorizzazione e/o atto amministrativo e che l’immobile **NON** è utilizzato dal 2008.

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, ecc.

- D.p.r. n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. Art. n.° 9:

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

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

(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 riportato nell'Atto di Compravendita l'Art. n.° 46 comma 5 **NON** è applicabile, in quanto **NON** esiste certezza dell'anno dell'edificazione seppure i titoli edificatori sono datati al 1968.

- 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 (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985) (articolo così modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n.301 recante "Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia")

comma 4 - Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Per quanto riguarda l'applicabilità dell'Art. n.° 37 comma 4, si evidenzia che in ragione al periodo di realizzazione (anno 1968) e all'approvazione del P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 004 in data 21.03.2016 **NON** è applicabile in quanto **NON** è presente la doppia conformità.

- Legge n.° 105 del 24.07.2024 – Salva Casa:

La presente legge ha introdotto significative novità in materia di Sanatoria Edilizia, semplificando la regolarizzazione delle opere interne e modificando le procedure precedentemente in vigore. Le modifiche interne all'abitazione, come spostamenti di tramezzi, apertura o chiusura di porte interne, soppalchi e modifiche alle finiture, sono attualmente SANABILI grazie a due principali innovazioni:

- 1- Abolizione della DOPPIA CONFORMITA'
- 2- Introduzione delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE per gli interventi realizzati entro il 24.05.2024

Per SANARE le modifiche interne è necessario presentare all'Ente di competenza (Comune) una S.c.i.a. in Sanatoria previo pagamento di una sanzione basata sul tipo di intervento e alla sua incidenza sul valore dell'immobile. In conclusione le opere realizzate abusivamente SONO SANABILI

In riferimento a quanto precedentemente riportato e descritto, e in relazione di specifico sopralluogo del 21.02.2025, per quanto è stato possibile accertare e verificare, e dalla disamina degli atti acquisiti, è evidente che le opere realizzate abusivamente, quindi in difformità alla L.E. n.° 59 del 31.08.1968 sono ancora presenti.

Altresì l'immobile, allo stato attuale risulta dotato del **Certificato di Agibilità** n.° 12 rilasciato in data 07.12.1972.

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;

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

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 di pignoramento immobiliare in danno del **Sig. xxxxxxxxxxxx** , quindi sottoposti ad esecuzione è :

1)- Quota dei 2/4 di Proprietà in regime di comunione legale dei beni di una Abitazione al 2° Piano, facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato, costituita in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. Essa è ubicato in Via G. Murat n.° 34 (ex Corso Umberto) del Comune di Vallo della Lucania (Sa) ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 339 Sub n.° 88 .L'abitazione è accessibile dopo aver superato il portone d'ingresso al civico n.° 34, aver percorso l'androne comune, la scale " A " e/o l'ascensore ,che conducono all'int. n.° 9. Inoltre, la quota di 1/4 della proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'abitazione è del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (NON Esecutato, comproprietario e Creditore Procedente) e la quota di 1/4 della proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'abitazione è del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (NON esecutato, comproprietario e Creditore Procedente) . Esso NON è divisibile**

Quesito (9):

- a) accertare** se l'immobile è libero o occupato;
- b) acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- c) verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

a)- E' stato verificato, in relazione al sopralluogo del 21.02.2025(All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05), e alle dichiarazioni del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxx n.° xx della frazione xxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, che l'immobile (Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione al 2° Piano) allo stato attuale risulta **LIBERO.**

b)- I titoli di Proprietà che legittimano l'immobile ove è presente il debitore esecutato Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 2/4, risultano:

1- Atto di Compravendita del 21.12.1991 al Rep. n.° 23865 e Racc. n.° 14221 per Notaio Dr. Ippolito GIULIANI di Camerota (Sa) ;

2- Atto di Compravendita del 13.01.2000 al Rep. n.° 11973 e Racc. n.° 4516 per Notaio Dr. Maria D'ALESSIO di Teggiano (Sa) ;

Si evidenzia che essi hanno data **ANTERIORE** alla trascrizione del pignoramento, notificato il 24.06.2024, consegnato dall'Ufficiale Giudiziario il 02.07.2024 e depositato in Cancelleria in data 12.07.2024;

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.

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

Quesito (10):

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

Al momento dell'accesso, l'immobile, così come riportato nel Verbale del 21.02.2025, risultava **LIBERO**.

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 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 trovano ed in base al più probabile Valore di Mercato, sulla scorta di:

- Informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile);
- Del " Borsino Immobiliare ", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**O.M.I.**) presso l'Agenzia delle Entrate nel **2° Semestre 2024**.

Preliminarmente si è considerata la tipologia più simile agli immobili ubicati prevalentemente nella stessa area periferica del Comune di Vallo della Lucania (Sa).

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;

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

- 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 2° Piano)
Dati Catastali :	Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 339 Sub n.° 88

- LOCALIZZAZIONE

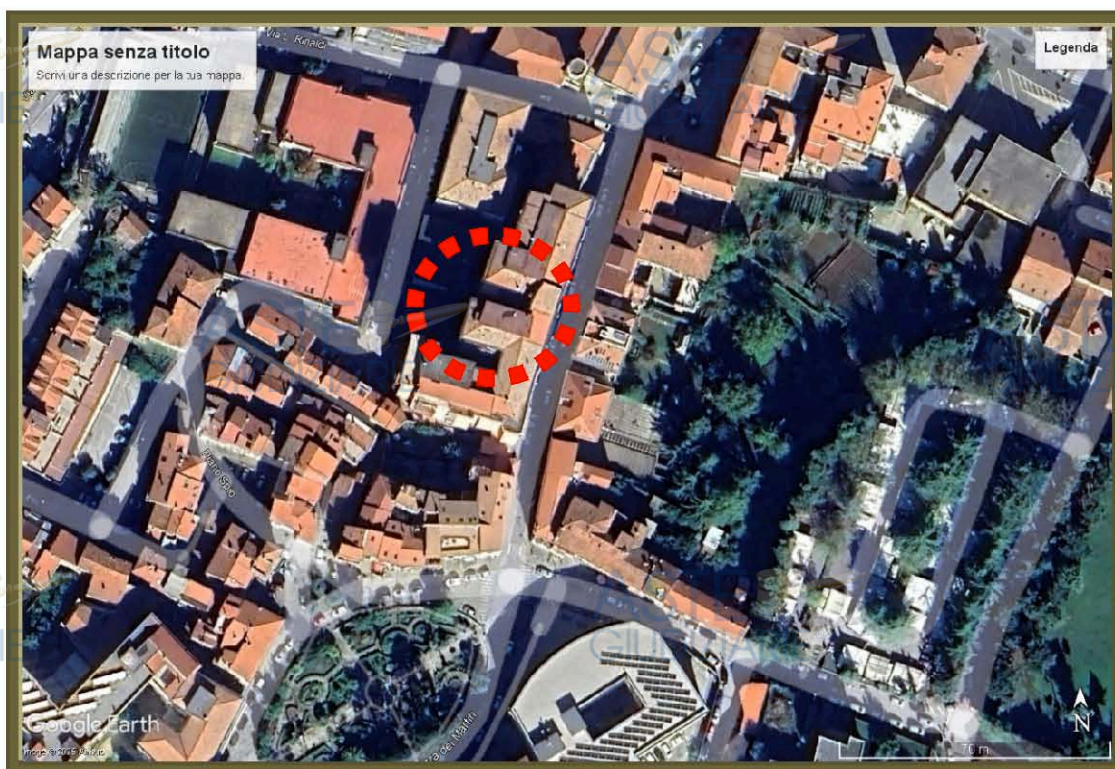
Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano l'immobile con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

Ubicazione dell'Immobile	Comune di Vallo della Lucania (Sa) – Via G. Murat n.° 34 (ex Corso Umberto)
Collegamenti e Trasporti	Stazione di Vallo Scalo - Trasporto pubblico a distanza > di Km 10.00circa
Servizi per il cittadino	Disponibili a distanza di circa m. 100.00
Qualità Ambientale	Buona
Servizi di prima necessità	Disponibili nel raggio di m.50.00
Densità abitativa della zona	Buona
Tipologia immobili Prevalente	Residenziale

- POSIZIONE

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

Esposizione e Luminosità	Buona
Panoramicità	Scarsa
Prospicienza e Accessibilità	Zona Centrale - Accessibilità buona - 380.00 m s.l.m.
Area di parcheggio	Parcheggio Pubblico nel raggio di m. 100.00



- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

Anno di Costruzione	L'immobile (Abitazione) è stato realizzato nell'anno 1968;
Finiture Esterne ed Interne	Il fabbricato nella globalità presenta una grado di rifinitura tipico di una edilizia residenziale economica sia per le opere esterne che interne, seppure appaiono segni di assenza di manutenzione sia per l'esterno che per gli ambienti interni .
Dotazioni Tecnologiche	L'immobile (Abitazione) è dotato di specifici impianti tecnologici NON a norma (Elettrico, Termico, idrico,) e che allo stato attuale NON sono in funzione dal 2008
Stati di Manutenzione	L'immobile necessita allo stato attuale di lavori manutentivi urgenti,
Qualità dell'Immobile	Architettura tipica del luogo ,con riferimento a una tipologia abitativa di qualità economica

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

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

Destinazione D'Uso	Abitazione al 2° Piano
Situazione Locativa	Sufficiente
Superficie Commerciale	Mq. 85.72 circa distribuita al 2° Piano Int. n.° 9
Valore di Mercato (€ / Mq.)	Tabelle O.M.I. del 2° Semestre 2024 + Indagini di Mercato in loco

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2°

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia / Zona: Centrale / L.GO PALAZZO,VIE PIGNATARO,PINTO,DE LAURENTIS, PALUMBO,RINALDI, MONS. NICODEMO, DI VIETRI, P.ZZE S. CATERINA, CATTEDRALE,MARTIRI

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	950	1400	L	3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo Economico	NORMALE	900	1200	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	570	800	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,4	3,6	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 la tipologia 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.

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

- *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 Vallo della Lucania (Sa),sono presenti agenzie Immobiliari*)- es. Plurima S.r.l. Agenzia Immobiliare, M.C. Immobiliare, ecc., informazioni in diversi siti di specifica competenza, si ritiene di poter determinare il più probabile Valore Unitario del bene in oggetto in **€.1400.00 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 2024**, 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 **€.1250.00 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;
- **100 %** delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate;
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani;

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

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

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

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

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

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

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

effettuato con i seguenti criteri:

- 75% dei Garage
- 75% dei Box e Posti Auto Coperti
- 75% delle Cantine
- 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 dei beni in esame ,si riportano nella successiva Tabella i valori ottenuti circa le caratteristiche geometriche degli stessi, a seguito di verifiche effettuate in loco e a quanto desunto dagli elaborati grafici (All. 5.07-08-09 -10- Tavola n.° A-05), al fine di determinare la specifica **Superficie Commerciale**.

Computo delle Superfici Commerciali:

Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione al 2° Piano):

Destinazione	S.T. Mq.	S.U.R. Mq.	Sup. Fon. Mq.	S.n.r. (35 %,ecc) Mq.	S.n.r. (25 %) Mq.	S.n.r. (10 %,ecc) Mq.	Vol. mc.
Piano Secondo:	83.50	72.25		0.00 x 35% Mq.0.00	8.90 x 25% Mq.2.22 Balcone,, ecc.	0.00 x 10% Mq.0.00	263.02
T O T A L E	83.50	72.25	0.00	0.00	2.22	0.00	263.02

con :

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

V.U. - Valore Unitario

S.T. - Superficie Totale

S.U.R. - Superficie Utile Residenziale

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

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

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

0.35 % S.n.r. - Patii, Cavedi e Porticati

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)

0.10 % S.n.r. - Corti- per i primi 25.00 Mq.,per l'eccedenza al 2 %,ecc.

V - Volume

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

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

$$S.C. = 83.50 + 0.60\% (0.00) + 0.35\% (0.00) + 0.25\% (8.90) + 0.20\% (0.00) + 0.10\% (0.00) + 0.02\% (0.00)$$

$$S.C. = \text{Mq. } 85.72$$

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

$$V. \text{ di M.} = \text{Mq. } 85.72 \times 1250.00 \text{ €/Mq}$$

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€. } 107150.00$$

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**

Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Quotazione al Mq x 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		100%
Abitazioni locatate a canone	con durata annuale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%
Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

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

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
------------	------	------------------------

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

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

Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	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	€.107150.00	0 %	€.0.00	€.107150.00
2	Piano	€.107150.00	- 15 %	€.-16072.50	€. 91077.50
3	Stato di conservazione	€. 91077.50	-10 %	€.- 9107.75	€. 81969.75
4	Luminosità	€. 81969.75	0 %	€.0.00	€. 81969.75
5	Esposizione e Vista	€. 81969.75	0 %	€.0.00	€. 81969.75
6	Edificio	€. 81969.75	0 %	€.0.00	€. 81969.75
7	Riscaldamento	€. 81969.75	- 5%	€.- 4098.48	€. 77871.26

In definitiva, il **Valore Finale di Mercato dell'Immobile stimato relativo alla Particella n.° 339 al Sub n.° 88** è di **€. 77871.26**, che per difetto si arrotonda a :

€.78000.00

Al fine di perfezionare la componente amministrativa degli atti, è regolarizzare lo stato dei luoghi (Diversa distribuzione Interna) è necessario predisporre una S.c.i.a in Sanatoria ai sensi

della L. n.° 105/2024, pertanto nel complesso, al Valore di cui sopra, si ritiene di applicare una riduzione percentuale :

1)- del 5 % per tutta la pratica amministrativa e sanzioni da corrispondere circa le difformità realizzate, ecc.

In conclusione il **VALORE FINALE STIMATO** dell'immobile risulta :
 €. 78000.00 - (**5.0 %** di 78000.00 = 3900.00) = €. 74100.00 che per difetto si arrotonda a **€.74000.00**

NOTA:

L'immobile stimato per intero è caratterizzato dal fatto che la quota oggetto di PIGNORAMENTO è rappresentata solo dai **2/4** in proprietà del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** in regime di comunione legale dei beni, mentre le altre due quote pari a **1/4** sono rispettivamente in proprietà del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** e del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** (NON esegutati ma Creditori Procedenti) .

A tal proposito si rende necessaria una **DIVISIONE** della **QUOTA IDEALE** che rappresenta la percentuale di proprietà che un soggetto possiede su un immobile ,in particolare l'esecutato **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** detiene in proprietà una quota dei **2/4**,quindi pari alla meta dell'abitazione.

Al fine di valutare il **VALORE ECONOMICO** della **QUOTA IDEALE**, occorre:

- a)-Valore di mercato dell'intero immobile (si può ottenere tramite stime di mercato, perizie o portali immobiliari);
- b)-Percentuale della quota posseduta;
- c)-Eventuale diritto di abitazione o usufrutto gravante;
- d)-Stato di fatto (se l'immobile è occupato, affittato, libero, ecc.);
- e)-Caratteristiche dell'appartamento (superficie, piano, stato di manutenzione, zona, ecc.);
- f)-Possibilità di vendita della quota (le quote indivise hanno un valore spesso inferiore al proporzionale, per la scarsa commerciabilità);

Il coefficiente di liquidabilità tiene conto della difficoltà di vendere una quota indivisa, che di consueto è compreso tra il **30 %** e il **70 %**. Nel caso specifico e per le caratteristiche in precedenza descritte si ritiene di applicare un coefficiente del **50 %**, in ragione del quale si determina che:

- Valore Immobile **€.74000.00**
- Distribuzione delle Quote :
 - a) Una persona detiene i **2/4** (cioè **1/2**)
 - b) Due persone detengono **1/4** ciascuno

Il Calcolo del **VALORE** corrispondente a ciascuna **QUOTA** è:

- Quota **2/4** (**1/2**) = $74000.00 \times \frac{1}{2} = \mathbf{37000.00}$ – **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** (Esecutato)
- Quota **1/4** = $74000.00 \times \frac{1}{4} = \mathbf{18500.00}$ – **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** (Non Esecutato)
- Quota **1/4** = $74000.00 \times \frac{1}{4} = \mathbf{18500.00}$ – **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** (Non Esecutato)

CONCLUSIONI:

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che l'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo in epigrafe è ubicato in Via G.

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

Murat n.° 34 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) , identificato in Catasto al N.C.E.U dalla Particella n.° 339 Sub n.° 88 (Abitazione) del Foglio di Mappa n.° 9 .

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

LOTTO UNICO	Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 339 Sub n.° 88, è identificato come : Comune di Vallo della Lucania (Sa) Via G. Murat n.° 34 (Abitazione) : - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 339 Sub n.° 88 Sub n.° 88 - 2° Piano-Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza n.° 5.00 Vani - Superficie Catastale Totale Mq. 88.00 - Superficie Catastale escluse aree scoperte Totale Mq. 85.00 - Rendita €271.14
--------------------	--

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

1- 2/4 in Proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore esecutato) di una Abitazione ubicata nel fabbricato sito in Via G. Murat n.° 34 – al 2° Piano - Scala “A” Int. n.° 9 . L’unità abitativa è raggiungibile dal civico n.° 34 di Via G. Murat , dopo aver percorso un androne che consente di raggiungere le rampe di scale e/o l’ascensore, che consentono di accedere all’immobile al 2° Piano Int. N.° 9 della scala “A”. L’abitazione si sviluppa su un unico livello, e presenta i lati Ovest e Sud liberi nell’esposizione, mentre a Est e Nord confinano con altre proprietà e dove NON sono presenti aperture verso l’esterno. L’abitazione è caratterizzata da una zona di ingresso / disimpegno con una vetrata in alluminio di colore bianco e vetro, da una ampia zona di ambiente unico ,da una cucina, da un w.c. e una camera. L'altezza del primo piano è H = 2.95, dove per circa H=020 è occupata da una controsoffittatura in doghe di alluminio, comprensivo di impianto illuminazione, tale da determinare una H = 2.75.L’unità oggetto di stima risulta completo in ogni parte, seppure all’interno dei locali ,è evidente una copiosa presenza di diversi oggetti, attrezzi, mobili, ecc. in ragione che essa veniva utilizzata come studio professionale .L’abitazione è provvista di impianto elettrico che necessita di essere adeguato alle vigenti norme in vigore, da impianto di riscaldamento e di climatizzazione che come dichiarato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx NON funzione dal 2008,.così come l’utilizzo dell’abitazione. I lati Ovest e Sud sono caratterizzati dalla presenza di n.° balconi. Lo status generale dell’abitazione evidenzia che essa necessita di opere manutentive ,infatti sia all’interno che per alcune componenti dell’esterno risulta evidente un deterioramento.

*Mentre il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (NON Esecutato – Creditore Procedente)** nato a xxxxxxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxxxxxx e ivi residente in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxx – C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx è in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (NON Esecutato – Creditore Procedente)** nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) – C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx è in proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni .*

*L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 339 Sub n.° 88**.*

Il più probabile Valore di Mercato ottenuto dalla presente Stima per la Particella n.° 339 Sub n.° 88 è:

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

Particella n.° 339 Sub n.° 88	<u>€.74000.00 (Immobile Intero)</u> <u>€.37000.00 (Valore Quota Ideale 2/4)</u>
--	--

La presente relazione (Tav. n.° A-01),si compone di n.° 35 pagine, che viene deposita 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
- 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