



**Emilio PROTA**  
- Architetto -

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

TRIBUNALE di Vallo della Lucania ( Sa )

**OGGETTO:**STIMA VALORE IMMOBILE sito in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del  
Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (Sa) -  
-Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 127 (Abitazione al P.T. - 1° P.)  
-Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 126 ( Terreno )

TAV.	ELABORATO	SCALA	TAV.	ELABORATO	SCALA
A-01	Relazione Generale delle Indagini svolte e <b>STIMA Valore Immobile</b>			-Verbali di Sopralluogo	_____
A-03	<b>STRALCI CARTOGRAFICI:</b>			-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			
A-03	<b>RILIEVO dell'IMMOBILE:</b>				
	-Piante	1:100			
A-04	Documentazione Fotografica				
A-05	<b>ALLEGATI:</b>				
	-Elenco Allegati				
	-Nomina del Giudice Delegato				
O RILIEVO		O PROGETTO		O ESECUTIVO	
				DATA: Ottobre 2025	

**Committente:** TRIBUNALE di Vallo della  
Lucania ( Sa )

**Tavola n.° A-01**

**R.G.E. n.° 97 / 2024**

L'Esperto  
**Arch. Emilio PROTA**

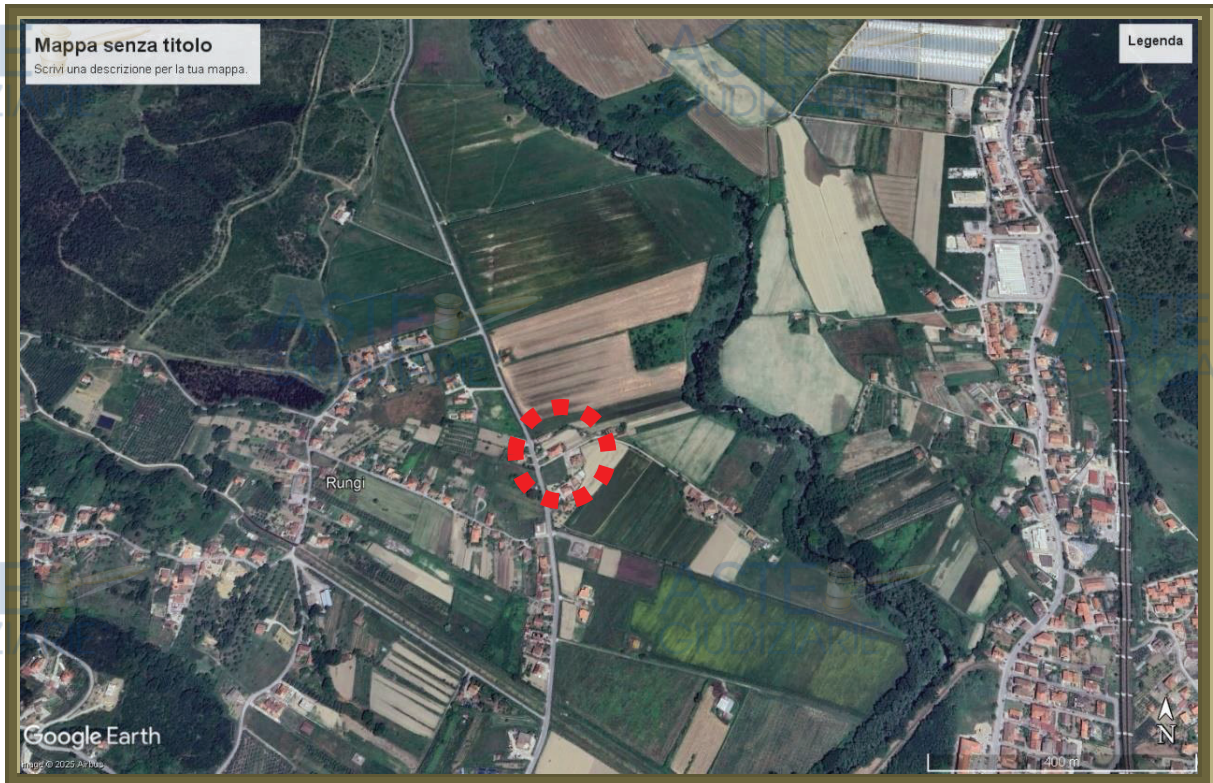


Studio Tecnico Arch. **Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa)

**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 ( Sa ) – Via xxxxxxxxxxxx con ubicazione dell'immobile;
- 6 - Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 17 e delle **Particelle n.° 126 ( Terreno ) e n.° 127 ( Abitazione )** ;
- 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 ( Via xxxxxxxx ) e ubicazione dell'immobile



**Ubicazione Immobile**



**Figura 2:** Ortofotografia con indicazione della località ( xxxxxxxxxxxx ) 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 " E - Agricola " e Fascia di Rispetto Stradale



Ubicazione Immobile



**Figura 2:** Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 17 con indicazione delle Particelle n.° 126 (Terreno) e n.° 127 (Abitazione)



Ubicazione Immobile

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

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



**Figura 3:** Vista aerea dell'immobile oggetto di stima con indicazione dell'ingresso dalla Via xxxxxx



**Figura 4:** Vista Aerea dell'immobile in Via xxxxxxxxxxx ( Abitazione + Terreno )

ASTE  
GIUDIZIARIE

Vista esterna dell'Immobile oggetto di  
Stima (Abitazione ) di proprietà della  
**Sig.ra xxxxxxxxx** per 1/1 in proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**Figura 6:** Vista esterna dell'abitazione al P.T. e 1° Piano da Via xxxxxxxxxxxx

ASTE  
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE di Vallo della Lucania  
( Sa )**

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Sig. ra xxxxxxxxxxxxxxxx  
( Debitore )**

e

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
( Creditore Procedente )**

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Procedura Esecutiva N.° R.G.E.I. 97/ 2024**

**Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Roberta GIGLIO**

**Custode del compendio immobiliare : Dott. Giacomo SORRENTINO**

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 **10.07.2025** al Cron. n.° 380/2025, 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 xxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxx ( Sa ), per il PIGNORAMENTO della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxxx n.° xxx del Comune di xxxxxxxxxxxxx ( Sa )- C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 1/1 in proprietà.

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

Premesso che il bene pignorato è sito in Via xxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxxx ( Sa ), che consiste in :

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

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**I-)** Proprietà in ragione di 1/1 della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx**, di una abitazione identificata al Piano Terra al 1° Piano, completata per una quota parte da una copertura a due falde inclinate e dalla restante a una falda inclinata. Sul lato Sud-Est sono presenti collegati al P.T. diversi locali che si sviluppano in grosso modo in direzione della linea di confine, e che allo stato attuale si presentano in una condizione molto precaria, e in alcuni casi anche con porzioni dirute, con specifica destinazione di forno, deposito, ricovero animali, ecc..

L'abitazione si compone complessivamente di n.° 9.5 catastali vani che si sviluppano dal Piano Terra al 1° Piano. L'abitazione, è accessibile al Piano Terra dall'ingresso individuato sul lato prospiciente la Via xxxxxxxxxxxx al civico n.° xx, dopo aver superato l'antistante portico, allo stato rustico. In particolare sul lato sinistro del portico è individuato un garage accessibile con ingresso indipendente direttamente dalla Via Pedemontana, mentre i locali deposito sono accessibili direttamente dal portico così' come il piccolo w.c., anch'essi allo stato rustico. L'abitazione al Piano Terra, si compone da un ampio soggiorno/pranzo diviso da una parete arcuata dalla zona cucina, e da un piccolo cucinino sul lato Nord-Ovest, successivamente, da un corridoio caratterizzato da finestre che consentono l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti retrostanti, che consente attraverso le due rampe di scale l'accesso al 1° Piano, e a una camera da letto, un servizio w.c. e a un disimpegno che consente l'accesso all'area retrostante ove sono ubicati il forno, i locali deposito, ecc., tutti allo stato rustico ed in uno stato di assoluta precarietà. La scala interna a due rampe consente l'accesso al 1° Piano, ove sono individuate n.° 3 camere da letto un servizio W.C. e una cucina e un corridoio sempre caratterizzato dalla presenza di finestre che consentono come al P.T. l'illuminazione e aerazione dei locali retrostanti. Sul lato Sud-Ovest è presente un terrazzo coperto antistante le due camere da letto, mentre Nord-Ovest è presente un terrazzo scoperto.

Sul lato destro del portico è presente un ulteriore ingresso con un cancello in ferro che consente l'accesso al viale che costeggia il lato Sud-Est del fabbricato, che si sviluppa fino alla zona prospiciente il forno e un locale deposito. Il viale è delimitato da un cordolo completato da paletti in ferro e rete metallica. Nella parte finale del fabbricato in direzione Sud-Est è presente un piccolo cancello che consente l'accesso alla restante area.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 127** (Abitazione al P.T. e al 1° P.) e al N.C.T. con **Particella n.° 126** (Terreno);

### **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. 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 (calpestable ) 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 **10.07.2025**,ho ricevuto dal **G. E. Dott.ssa Roberta GIGLIO**, l'incarico di **ESPERTO STIMATORE**, circa la Procedura Esecutiva **n.° 97 / 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. **97 / 2024**.

In data **11.07.2025** ho acquisito specifiche Visure Catastali Storiche e le Planimetrie Catastali ( **All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05** ), e in data **14.10.2025** Visure Ipotecarie Aggiornate ( **All. n.° 5.11 - 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 Fabbricati :**

**a)**- L'immobile ( Abitazione ) è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 dalla **Particella n.° 127**, è in particolare :

**- n.° 127 ( Abitazione ) al P.T. e 1° P. ,è composta da n.° 9.5 vani** , ubicata in Via xxxxxxxxxxxx n.° xxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxx (Sa), Essa è costituita da un Piano Terra, un Primo Piano di Categoria A/3 - Classe 1° - Consistenza n.° 9.5 vani e Superficie Catastale Totale di Mq. 258.00 e Mq. 249.00 escluse aree scoperte con rendita di €. 735.95, che risulta in Catasto

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

Fabbricati del Comune di xxxxxxxxx ( Sa ) - Cod. xxxx, intestata alla **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxxx ( Sa )- **C.F. xxxxxxxxxxxxxx** in ragione di **1/1** in regime di Proprietà.

L'immobile risulta identificato con specifiche Planimetrie Catastali, a seguito dell'acquisizione all'U.T.E. di Salerno del 11.07.2025. Da una comparazione con lo stato dei luoghi nonché con gli atti acquisiti si evidenziano delle evidenti difformità ( **All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05** ).

### In Catasto Terreni :

a)- L'immobile ( Terreno ) è censito al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 dalla **Particella n.° 126**, è in particolare :

Foglio n.°	Particella n.°	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati Derivanti da
				Dominicale	- Agrario	
17	126	Seminativo di 2° Classe	00 02.95	€. 0.99	€. 0.91	Atto Amministrativo Decreto ( Disposizioni delle Autorità ) del xxxxxxxx - Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) sede di vallo della Lucania (Sa) - Repertorio n.° xxx - Decreto di Trasferimento Immobili-Trascrizione n.° xxxxxxxxx Reparto PI di Salerno in Atti dal xxxxxx

- **n.° 126 (Terreno)** – Seminativo di Classe 2° - Superficie Mq. 295.00 - Reddito Dominicale €. 0.99 e Reddito Agrario €. 0.91;

Dalle Visure Catastali del **11.07.2025** risultano intestate a:

a)- **1/1 Piena proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx (Esecutata) - Nubile**

**Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 al 14.10.2025 per la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta:**

- **Particella n.° 126** - ( Terreno )

- **Particella n.° 127** - ( Abitazione al P.T e al 1° P )

- L'attuale proprietaria dell'immobile in ragione di **1/1** in piena proprietà oggetto di Procedura Esecutiva è la **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxx ( Sa )- **C.F. xxxxxxxxxxxxxx** - nubile , in virtù del seguente atto:

*Provenienza:*

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è pervenuto alla **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx** in ragione dell'Atto Amministrativo **Decreto** ( Disposizioni delle Autorità ) **del xxxxxxxx** – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) sede di Vallo della Lucania (Sa) – Repertorio **n.° xxx** – **Decreto di Trasferimento Immobili-** Trascrizione n.° xxxxxxxxx Reparto PI di Salerno in Atti dal xxxxxxxx - ( **All. n.° 5.10 - Tavola n.° A-05** ).

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

**Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx**

**1- TRASCRIZIONE A FAVORE** del xxxxxx - Registro Particolare xxxxxxxxx - Registro Generale xxxxxx

Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa)-Repertorio xxxxxx del xxxxxxxxxxxxxx Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di Trasferimento Immobili

Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)

**2- ISCRIZIONE CONTRO** del xxxxxxxx - Registro Particolare xxx - Registro Generale xxxxxx  
 Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxx - Repertorio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx;  
 IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)  
 Soggetto Debitore

**3- TRASCRIZIONE CONTRO** del xxxxxxxxxxxx-Registro Particolare xxxx - Registro Generale  
 xxxxx;  
 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio xxxx del  
 xxxxxxxxxxxx;  
 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili  
 Immobile sito in xxxxxxxxxxxx (Sa)

### Svolgimento delle Operazioni Peritali:

#### 1° Accesso:

Il sottoscritto, a seguito della comunicazione del xxxxxxxxxxxx a mezzo Raccomandata A.R. n.° 15466245743-5 al debitore esecutato e a mezzo Pec all'Avv. Fabio Forino per il Creditore procedente, inoltrate dal **Custode Giudiziario Dott. Giacomo SORRENTINO** circa l'inizio delle operazioni peritali previste per il **29.07.2025** ore **11.00**, ove è evidenziata la specifica presenza, congiuntamente, si prendeva atto che tale comunicazione fù recapitata - ( **All. n.° 5.01 - Tavola n.° A-05** ).

Alle **ore 11.40** così come trascritto nella relazione di 1° Accesso congiuntamente al Custode Giudiziario **Dott. Giacomo SORRENTINO**, 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** ( xxxxxx del Debitore – NON Esecutata ) e del **Sig. xxxxxxxx** ( xxxxxxx del Debitore – NON Esecutato ), del **Sig. xxxxxxxxxxxx** ( xxxxxxx del Debitore – NON Esecutato ) e collegata da remoto la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** ( Debitore Esecutato ).

Alla richiesta di chi occupa, ovvero di chi ha la detenzione del compendio pignorato, l'esecutata ha riferito di abitare la casa al P.T. congiuntamente alla madre **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** e al xxxxxx **Sig. xxxxxxxxxxxx**, mentre la porzione superiore ( 1° Piano ) dello stesso corpo di fabbrica è occupata dal fratello **Sig. xxxxxxxxxxxx** con il proprio nucleo familiare. Il **Sig. xxxxxxxxxxxx**, possessore di una porzione del compendio, manifesta a verbale la volontà di voler continuare a vivere e occupare l'immobile versando alla Procedura un'indennità di occupazione sine titolo di **€.xxxx mensili**. Il Custode Giudiziario si riserva di sottoporre l'istanza, previo parer dell'Esperto Stimatore e del Creditore Procedente alle determinazioni del G.E., pertanto l'immobile resta nel possesso materiale degli occupanti. Successivamente ho proceduto a ispezionare l'immobile pignorato congiuntamente al Custode Giudiziario, al fine di verificare la corrispondenza tra gli atti catastali acquisiti il **11.07.2025** e lo status reale. Dalla disamina, emergono evidenti difformità che necessitano di specifico aggiornamento, altresì risulta evidente l'urgente necessità di opere manutentive. Il sottoscritto Esperto ha realizzato una specifica documentazione fotografica del compendio, con la riserva di ulteriori sopralluoghi senza ulteriori avvisi per iscritto, ma solo per avviso telefonico alla debitrice.

Alle **ore 13.20** previo lettura e approvazione, viene chiuso e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

#### 2° Accesso :

Il sottoscritto previo appuntamento telefonico del 06.10.2025 stabilito con il **Sig. xxxxx xxxxxxxx** ( xxxxxxx del Debitore – Non Esecutato ) circa il prosieguo delle operazioni peritali

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

previste per il **08.10.2025 ore 9.30**, così come contenuto nel verbale specifico, si procedeva al prosieguo delle stesse.

Alle **ore 9.15** così come trascritto nel Verbale di Accesso n.° I, redatto presso il luogo oggetto di Stima, sito in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxx ( Sa ), è stata riscontrata la presenza della **Sig.ra xxxxxxxxxxx** ( xxxxxxx del Debitore – Non Esecutata).

L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 17** dalla **Particella n.° 127 ( Abitazione al P.T. e al 1° P.)** e al N.C.T. al **Foglio di Mappa n.° 17** dalla **Particella n.° 126 ( Terreno ) - ( All. n.° 5.03 - Tavola n.° A-05 )**, in piena proprietà di **1/1** della **Sig.ra xxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxx ( Sa ) il xxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxx (Sa) - **C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx** - Nubile.

Alle **ore 9.30** ho proceduto a effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile a effettuare una adeguata documentazione fotografica in ragione delle dimensioni e caratteristiche dell'immobile. Altresì, si è proceduto a una verifica tra gli atti catastali acquisiti all'U.T.E. di Salerno il 11.07.2025 e lo status reale, ove sono state riscontrate diverse difformità che dovranno essere oggetto di aggiornamento, come l'inserimento in mappa e per quanto contenuto nelle specifiche planimetrie catastali. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la **Sig.ra xxxxxxxxxxx** mi ha consegnato n.° 2 Certificati di Stato di Famiglia ,rispettivamente del **Sig. xxxxxxxxxxx** ( xxxxxxx del debitore – Non Esecutato ) e quello proprio, così come contenuto nel verbale del xxxxxxxxxxx.

L'abitazione edificata alla fine degli anni 50 ( 1955 ), è caratterizzata da una forma rettangolare sfalsata sul lato Nord-Ovest. Essa si sviluppa per n.° 2 Piani ( P.T. e 1° P.),che si completano per la maggior parte da una copertura a due falde inclinate, e la restante da una sola falda inclinata. Essa insiste solo sulla Particella n.° 127., che occupa per una quota parte ,mentre la restante superficie è utilizzata come dimora di diverse colture stagionali, così come la Particella n.° 126.Essa risulta accessibile immediatamente dalla Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e dopo aver superato il cancello scorrevole d'ingresso e attraversato il portico è possibile accedere all'abitazione identificata dal civico n.° xx. I due piani della abitazione sono collegati dalla scala interna a due rampe, mentre il sottotetto **NON** è raggiungibile da detta scala, ma solo attraverso un collegamento temporaneo in ragione dell'apertura presente sul lato Sud-Ovest. Inoltre, sul lato Sud- Ovest, prospiciente Via xxxxxxxxxxx è presente un ulteriore cancello che consente l'accesso al viale che costeggia il fabbrico in direzione Sud-Est, delimitato da un cordolo, completato da paletti in ferro e rete metallica, oltre alla presenza in corrispondenza della fine del fabbricato di un ulteriore cancelletto che consente l'accesso all'area coltivata.

Sul lato Nord – Est sono presenti in continuazione del fabbricato altri locali con specifica destinazione di deposito, forno, ecc., completati da specifica copertura, che si presentano in una condizione molto precaria, infatti alcune componenti sono dirute, e altre versano in uno stato di semi fatiscenza.

Il fabbricato nella globalità evidenzia una condizione che necessita di una urgente esecuzione di opere manutentive ,infatti sono evidenti significative infiltrazione di acqua in copertura e sulle superfici scoperte, che di conseguenza determinano significativi danni anche all'interno degli ambienti ai due piani.

### **Piano Terra:**

Il piano terra è immediatamente accessibile da Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dopo aver superato il cancello d'ingresso che delimita il portico, oppure è possibile accedere al viale che costeggia il fabbricato ubicato sul lato Sud-Est, sempre dopo aver superato il cancello scorrevole adiacente il portico, che consente anch'esso accesso al piano. Il portico, così come il garage e i locali deposito e il piccolo w.c., individuati sul lato sinistro, sono ancora allo stato grezzo, infatti sono privi di opere edili di rifinitura. Tale porzione del piano terra, dalle indagini svolte e per quanto accertato è stata edificata abusivamente nell'anno 1989,mentre la restante porzione del corpo di fabbrica originario, edificato negli anni 50 (1955 ), è accessibile dopo aver percorso il portico in direzione Sud-Est, dove

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

si evidenzia la presenza di n.° 2 ingressi, uno dei quali è identificato anche dal numero civico 18, il quale consente l'accesso al corridoio laterale, dal quale è possibile utilizzare gli ambienti con le specifiche destinazioni presenti, oltre a permettere l'accesso alla scala a due rampe che permette di raggiungere il Primo Piano. Il piano terra è caratterizzato da una ampia zona soggiorno/pranzo da una cucina e un piccolo cucinino, da una camera da letto un servizio W.C. e un disimpegno che permette di accedere sul lato Sud-Est alla zona retrostante il fabbricato. I diversi ambienti versano in condizione alquanto precaria, ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti i segni del degrado dovuto a infiltrazioni di acqua (cucinino e piccolo w.c.) che determinano una diffusa presenza di condensa e umidità in tutti gli ambienti. Gli infissi interni sono in legno di qualità scadente, mentre quelle esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro. Si evidenzia che sul lato Nord-Ovest ad esclusione del cucinino NON sono presenti aperture. I pavimenti sono in ceramica, mentre la scala è completata da gradini e alzate in marmo e da una ringhiera in ferro. L'intonaco sia interno che esterno versa in una condizione di significativo degrado così come la tinteggiatura dei vari ambienti. Per quanto riguarda l'impianto elettrico non risulta a norma, mentre l'impianto termico è assente, ad esclusione della zona soggiorno/pranzo ove è presente un camino a legna. L'altezza del corpo realizzato abusivamente (Portico, garage, ecc.) è di H= 2.65, mentre la restante parte del piano è di H= 2.70. Il lato Sud-Est è caratterizzato da un viale, accessibile dall'ingresso prospiciente Via Pedemontana che costeggia tutto il lato del fabbricato, e che conduce alla area retrostante il fabbricato e permette di accedere alla superficie destinata a varie colture e identificata dalle particelle n.° 126 - 127. Il viale è delimitato da un cordolo in muratura di circa H=0.25/0.30 completato da paletti in ferro e rete metallica. Nella zona retrostante il fabbricato, sul lato Nord-Est si sviluppano diversi locali deposito utilizzati con usi diversi, un forno, ecc. a un solo livello con altezze variabili, che versano anch'essi in uno stato di evidente degrado, infatti in alcuni casi sono crollate porzioni di copertura e/o muri e non è presente alcuna forma di opera manutentiva. Anch'essi per quanto è stato possibile accertare sono stati edificati nello stesso anno dell'originario fabbricato, quindi gli anni 50 (1955). Sono stati realizzati con opere murarie semplici in laterizi e completati da copertura in legno e manto di tegole del tipo "Marsigliesi" a due falde per il locale deposito adiacente il forno, e a una falda per i restanti. Il deposito adiacente il forno e la zona circostante, presenta all'interno un rivestimento in ceramica su tutti i quattro lati mentre la pavimentazione è in cls.,

#### **Primo Piano :**

Il primo piano, è accessibile solo attraverso la scala interna a due rampe che si sviluppa nella parte pressochè centrale del piano terra. Il piano è caratterizzato da n.° 3 camere da letto, un servizio w.c. una zona disimpegno e una cucina. Le due camere da letto sul lato Nord-Ovest sono completate da un terrazzo coperto, dal quale verso il lato Sud-Ovest è possibile accedere a un terrazzo scoperto, corrispondente al sottostante portico e locale garage, deposito, ecc. Tutto il piano risulta completo di pavimentazione in ceramica di colore chiaro in diverse fantasie, così come il servizio w.c. con i relativi sanitari, mentre la cucina caratterizzata anche da un camino è completata da rivestimento in ceramica per l'intera altezza. Come per il piano terra, anche in questo piano sono particolarmente evidenti i segni di una precarietà ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti significative infiltrazioni in particolare nelle due camere da letto sul lato Nord-Ovest proveniente dalla sovrastante copertura che risulta decisamente compromessa in tutte le componenti. Altresì, anche negli altri ambienti si evidenzia una significativa presenza di umidità e condensa, che determinano una condizione che necessita di urgenti e inderogabili opere manutentive. Il terrazzo coperto così come quello scoperto anch'essi versano in condizioni decisamente precarie, infatti sono evidenti danni alle colonne del terrazzo scoperto e l'isolamento di quello scoperto evidenzia le condizioni per le quali negli ambienti sottostanti sono presenti evidenti infiltrazioni d'acqua. E' presente l'impianto elettrico, non a norma, ed è assente l'impianto termico, mentre la cucina e il servizio w.c. sono collegati alla linea idrica comunale (Consac). L'altezza del piano è di H=3.00. Gli infissi sono per una quota parte in legno completati da avvolgibili in Pvc, e un'altra sono in alluminio anodizzato di colore oro riferiti alla cucina e ala corridoio, mentre il lato Nord-Est e Nord-Ovest sono privi di aperture.

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

Si evidenzia che l'immobile è servito da energia elettrica, così come quella idrica attraverso il consorzio Consac, **NON** è presente l'impianto di riscaldamento e l'immobile **NON** appartiene a alcun condominio.

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 **12.10** previo lettura e approvazione, viene chiuso il verbale di sopralluogo, con la riserva di fissare ulteriori sopralluoghi.

Si evidenzia che in data **11.07.2025** a mezzo Pec è stata inoltrata al Comune di xxxxxxxx (Sa) istanza di accesso agli atti e per la quale in data **30.10.2025** è stata rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di xxxxxxxx Sa) specifica attestazione con Prot. n.° xxxxxx ove si evidenzia che negli Archivi Comunali **NON** risultano Atti Autorizzatori e/o Concessori riguardanti l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.

A seguito della disamina di tutti gli in possesso atti acquisiti, e anche in ragione dell'attestazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxxxx (Sa) del 30.10.2025 - (**All. n.° 5.03 - 13-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)

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

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

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

- 1)- Certificazione Ipocatastale / Notarile ex art. n.° 567 c.p.c. del xxxxxxxxx registrata in Cancelleria il xxxxxxxxxxxx ;
- 2)- Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il xxxxxxxxx al debitore e depositato in Cancelleria in data xxxxxxxxx;
- 3)-Atto di Precetto del 06.11.2024 notificato a mezzo Raccomandata A.R. notificato il xxxxxxxxx;
- 4)- Istanza di Vendita dei beni Immobili del xxxxxxxxx e registrata in Cancelleria in data Studio Tecnico Arch. Emilio PROTA - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

xxxxxxxxxxxx;

5)- Fissata prima udienza di comparizione delle parti al xxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxx;

6)- Ordinanza di comparizione delle parti per il xxxxxxxxxxx;

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 **14.10.2025** per la **Sig.ra xxxxxxxxxxx** è stata acquisita specifica documentazione (Ispezione Ipotecaria) ,dalla quale si evincono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravante sulle Particelle n.° 126 e n.° 127 del Foglio di Mappa n.° 17 del Comune di xxxxxxxxxxx ( Sa ) - ( **All. n.° 5.11 - Tavola n.° A-05** ).

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio dal 13.11.1990 al 14.10.2025 per la Sig.ra

risulta:

**- Particella n.° 126 - ( Terreno )**

**- Particella n.° 127 - ( Abitazione al P.T e al 1° P )**

- L'attuale proprietaria dell'immobile in ragione di 1/1 oggetto di Procedura Esecutiva è la Sig.ra xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxx ( Sa )- **C.F.** xxxxxxxxxxx - nubile , in virtù del seguente atto:

Provenienza:

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è pervenuto alla **Sig.ra xxxxxxxxxxx** in ragione dell'Atto Amministrativo **Decreto** ( Disposizioni delle Autorità) **del 25.10.2017** – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) sede di vallo della Lucania (Sa) – Repertorio **n.° xxx** – **Decreto di Trasferimento Immobili**- Trascrizione n.° xxxxxxxxxxx Reparto PI di Salerno in Atti dal xxxxxxxx

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

**Sig.ra xxxxxxxx**

**1- TRASCRIZIONE A FAVORE** del xxxxxxx - Registro Particolare xxxxxxx - Registro Generale xxxxxxx

Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa)-Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxxx  
ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di Trasferimento Immobili  
Immobile sito in xxxxxxxxxxx (Sa)

**2- ISCRIZIONE CONTRO** del xxxxxxx - Registro Particolare xxx -Registro Generale xxxxx

Pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxxx - Repertorio xxxxxxx del xxxxxxx;  
IPOTECA Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Immobile sito in xxxxxxxxxxx (Sa)

Soggetto Debitore

**3- TRASCRIZIONE CONTRO** del xxxxxxx-Registro Particolare xxx - Registro Generale xxx;

Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa) - Repertorio xxx del xxxxxxxxxxx;

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili

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

Immobile sito in xxxxxxxxx (Sa)

**c) - Acquisizione atti:**

A seguito dell'istanza a mezzo Pec di accesso agli atti del **11.07.2025** inoltrata al Comune di xxxxxxxxx (Sa), finalizzata all'acquisizione di specifici atti amministrativi di riferimento, al fine di determinare una corretta identificazione dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, in data **30.10.2025** è stata rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di xxxxxxxxx (Sa) specifica attestazione con Prot. n.° xxxx ove si evidenzia che negli Archivi Comunali **NON** risultano Atti Autorizzatori e/o Concessori riguardanti l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva. (**All. n.° 5.13 - Tavola n.° A-05**),

**d) - Acquisizione Atto di provenienza:**

In data **08.10.2025** è stato acquisito dalla Sig.ra xxxxxxxx copia del DECRETO di TRASFERIMENTO al Rep. N.° xxxxxxxx del xxxxxx .

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

<b>Atto di Pignoramento</b>	<b>Visura Catastale</b>	<b>Titoli di Proprietà</b>
<p>Comune di xxxxxxxxxxxx ( Sa )</p> <p>Atto di Pignoramento pervenuto in Cancelleria in data 17.12.2024 che identifica:</p> <p><b>a)-1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà - ,Abitazione al P.T. e al 1° Piano + Terreno, costituito in catasto urbano da una unità. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 127 - Categoria A/3 - Classe 1° - Consistenza 9.5 Vani - Superficie Totale Mq,258.00 e Totale escluse aree scoperte Mq.249.00, con rendita di € 735.952 e Terreno censito al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 126</b></p> <p><b>Intestato:</b> <b>-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per 1/1(Abitazione) al P.T. - 1° P. + Terreno, nata a</b></p>	<p>Comune di xxxxxxxxxxxxxx ( Sa )</p> <p>Immobili al N.C.E.U. Foglio di <b>Mappa n.° 17 Particella n.° 127 e al N.C.T. Particella n.° 126</b></p> <p><b>a)-1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà - ,Abitazione al P.T. e al 1° Piano + Terreno, costituito in catasto urbano da una unità. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 127 - Categoria A/3 - Classe 1° - Consistenza 9.5 Vani - Superficie Totale Mq,258.00 e Totale escluse aree scoperte Mq.249.00, con rendita di € 735.952 e Terreno censito al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 126</b></p> <p><i>L'immobile risulta identificato con specifica Planimetria Catastale da Aggiornare</i></p> <p><b>Intestato:</b> <b>-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per 1/1(Abitazione) al P.T. - 1° P. + Terreno, nata a</b></p>	<p>Comune di xxxxxxxxxxxx ( Sa )</p> <p><b>1)-Atto Amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del xxxxxxxx- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) sede di vallo della Lucania (Sa) – Repertorio n.° xxx – Decreto di Trasferimento Immobili-Trascrizione n.° xxxxxxxxx Reparto PI di Salerno in Atti dal xxxxxxxxx</b></p> <p>La Debitrice è xxxxxx</p> <p><b>Intestato:</b> <b>-Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx (Debitore) di esclusiva e piena proprietà per 1/1(Abitazione) al P.T. - 1° P. + Terreno, nata a</b></p>

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

xxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxx (Sa) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx(Sa) il xxxxxx e residente in Via xxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxx (Sa) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxx (Sa) il xxxxxxxxx e residente in Via xxxxxxxxx n.° xx del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (Sa) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
---	--	--

### **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 1/1 per la Sig.ra xxxxxxxxxxxx di un'abitazione al Piano Terra - 1° Piano + Locali Deposito + Terreno )**

L'immobile è ubicato in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (Sa). Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 127 ( Abitazione al P.T. e al 1° P. ) e al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 126 ( Terreno ).Esso consiste in una abitazione che si sviluppa al Piano Terra e al Primo Piano, e si compone complessivamente di n.° xxx vani, mentre il terreno computa una superficie di Mq. xxxxx

#### **Piano Terra:**

Il piano terra è immediatamente accessibile da Via xxxxxxxxx, dopo aver superato il cancello d'ingresso che delimita il portico, oppure è possibile accedere al viale che costeggia il fabbricato ubicato sul lato Sud-Est, sempre dopo aver superato il cancello scorrevole adiacente il portico, che consente anch'esso accesso al piano. Il portico, così come il garage e i locali deposito e il piccolo w.c., individuati sul lato sinistro, sono ancora allo stato grezzo, infatti sono privi di opere edili di rifinitura. Tale porzione del piano terra, dalle indagini svolte e per quanto accertato è stata edificata abusivamente nell'anno 1989, mentre la restante porzione del corpo di fabbrica originario, edificato negli anni 50 (1955 ), è accessibile dopo aver percorso il portico in direzione Sud-Est, dove si evidenzia la presenza di n.° 2 ingressi, uno dei quali è identificato anche dal numero civico 18, il quale consente l'accesso al corridoio laterale ,dal quale è possibile utilizzare gli ambienti con le specifiche destinazioni presenti, oltre a permettere l'accesso alla scala a due rampe che permette di raggiungere il Primo Piano. Il piano terra è caratterizzato da una ampia zona soggiorno/pranzo da una cucina e un piccolo cucinino, da una camera da letto un servizio W.C. e un disimpegno che permette di accedere sul lato Sud-Est alla zona retrostante il fabbricato. I diversi ambienti versano in condizione alquanto precaria, ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti i segni del degrado dovuto a infiltrazioni di acqua ( cucinino e piccolo w.c.) che determinano una diffusa presenza di condensa e umidità in tutti gli ambienti. Gli infissi interni sono in legno di qualità scadente, mentre quelle esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro. Si evidenzia che sul lato Nord-Ovest ad esclusione del cucinino NON sono presenti aperture. I pavimenti sono in ceramica, mentre la scala è completata da gradini e alzate in marmo e da una ringhiera in ferro. L'intonaco sia interno che esterno versa in una condizione di significativo degrado così come la tinteggiatura dei vari ambienti. Per quanto riguarda l'impianto elettrico non risulta a norma , mentre l'impianto termico è assente, ad esclusione della zona soggiorno/pranzo ove è presente un camino a legna. L'altezza del corpo realizzato abusivamente ( Portico, garage, ecc. ) è di H= 2.65, mentre la restante parte del piano è di H= 2.70. Il lato Sud-Est è caratterizzato da un viale, accessibile dall'ingresso prospiciente Via Pedemontana che costeggia tutto il lato del fabbricato , e che conduce alla area retrostante il fabbricato e permette di accedere alla superfice destinata a varie colture e identificata dalle particelle n.° 126-127. Il viale è delimitato da un cordolo in muratura di circa H=0.25/0.30 completato da paletti in ferro e rete metallica. Nella zona retrostante il fabbricato, sul lato Nord-Est si sviluppano diversi locali deposito utilizzati con usi diversi , un forno, ecc. a un solo livello con altezze variabili, che versano anch'essi in uno stato di evidente degrado, infatti in alcuni casi sono crollate porzioni

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

di copertura e /o muri e non è presente alcuna forma di opera manutentiva. Anch'essi per quanto è stato possibile accertare sono stati edificati nello stesso anno dell'originario fabbricato, quindi gli anni 50 ( 1955 ).Sono stati realizzati con opere murarie semplici in laterizi e completati da copertura in legno e manto di tegole del tipo "Marsigliesi" a due falde per il locale deposito adiacente il forno, e a una falda per i restanti . Il deposito adiacente il forno e la zona circostante, presenta all'interno un rivestimento in ceramica su tutti i quattro lati mentre la pavimentazione è in cls.,

### **Primo Piano :**

Il primo piano, è accessibile solo attraverso la scala interna a due rampe che si sviluppa nella parte pressochè centrale del piano terra. Il piano è caratterizzato da n.° 3 camere da letto, un servizio w.c. una zona disimpegno e una cucina. Le due camere da letto sul lato Nord-Ovest sono completate da un terrazzo coperto, dal quale verso il lato Sud-Ovest è possibile accedere a un terrazzo scoperto, corrispondente al sottostante portico e locale garage, deposito, ecc. Tutto il piano risulta completo di pavimentazione in ceramica di colore chiaro in diverse fantasie ,così come il servizio w.c. con i relativi sanitari, mentre la cucina caratterizzata anche da un camino è completata da rivestimento in ceramica per l'intera altezza .Come per il piano terra, anche in questo piano sono particolarmente evidenti i segni di una precarietà ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti significative infiltrazioni in particolare nelle due camere da letto sul lato Nord-Ovest proveniente dalla sovrastante copertura che risulta decisamente compromessa in tutte le componenti. Altresì, anche negli altri ambienti si evidenzia una significativa presenza di umidità e condensa, che determinano una condizione che necessita di urgenti e inderogabili opere manutentive. Il terrazzo coperto così come quello scoperto anch'essi versano in condizioni decisamente precarie, infatti sono evidenti danni alle colonne del terrazzo scoperto e l'isolamento di quello scoperto evidenzia le condizioni per le quali negli ambienti sottostanti sono presenti evidenti infiltrazioni d'acqua. E' presente l'impianto elettrico, non a norma, ed è assente l'impianto termico, mentre la cucina e il servizio w.c. sono collegati alla linea idrica comunale ( Consac ) .L'altezza del piano è di H=3.00. Gli infissi sono per una quota parte in legno completati da avvolgibili in Pvc, e un'altra sono in alluminio anodizzato di colore oro riferiti alla cucina e ala corridoio, mentre il lato Nord-Est e Nord- Ovest sono privi di aperture.

*L'abitazione computa:*

#### **-Piano Terra**

*Una Superficie Totale di Mq.256.30 circa ,una Superficie Utile di Mq.95.30 e una Superficie S.n.r. totale di Mq. 435.95 da ragguagliare in ragione delle specifiche percentuali, e un Volume di Mc. 732.25;*

#### **-Primo Piano**

*Una Superficie Totale di Mq. 131.15 circa, una Superficie Utile di Mq.91.40 e una Superficie S.n.r. totale di Mq. 78.75 da ragguagliare in ragione delle specifiche percentuali, e un Volume di Mc.419.68;*

*Il terreno su cui insiste il fabbricato computa una superficie di Mq. 1600.00,mentre la restante porzione di terreno ( 126) computa una superficie di Mq. 295.00*

*L'immobile confina a Sud-Ovest con la Via xxxxxxxxxxxx, a Nord- Ovest con la particella n.° 459,a Sud-Est con la Particella n.° 610e a Nord-Est con la Particella n.° 116.*

*Il fabbricato allo stato attuale globalmente è costituito da un piano terra, un primo piano completato da una copertura a falde inclinate + locali deposito.*

*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.° 127 ( Abitazione al P.T e al 1° P.):**

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
-----	----	-------------	---------	--------------------	-------	------	-----	--------	---------	----------------------	------------

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

17	127		Via xxxxxxx s.n.c.	P.T.- 1° P.		A/3	1	9.5 Vani	Totale Mq.258.00 Totale Escluso aree scoperte Mq. 249.00	€. 735.95
----	-----	--	--------------------------	----------------	--	-----	---	----------	---	-----------

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del **11.07.2025**, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **Mq. 258.00** e di **Mq. 249.00** escluso aree scoperte. Esso è classificato nella Categoria **A/3** e Classe **1** - (*Abitazioni di Tipo Economico – Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto al territorio di cui fanno parte*) e una rendita di **€.735.95**

**2)- 1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di 1/1 per la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxxa di un Terreno**

Essi è identificato al **N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particelle n.° 126.**

In particolare:

**In Catasto Terreni :**

Foglio n.°	Particella n.°	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati Derivanti da
				Dominicale	- Agrario	
17	126	Seminativo di 2° Classe	00 02.95	€. 0.99	€. 0.91	Atto Amministrativo Decreto ( Disposizioni delle Autorità) del xxxxxxx – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) sede di vallo della Lucania (Sa) – Repertorio n.° xxx – Decreto di Trasferimento Immobili- Trascrizione n.° xxxxxxx Reperto PI di Salerno in Atti dal xxxxxxxxxx

- Particella n.° 126 – Seminativo di Classe 2° - Superficie Mq. 295.00 - Reddito Dominicale €. 0.99 e Reddito Agrario €. 0.91;

### **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.° 127 ,allo stato attuale individuata da specifica visura rilasciata dall'U.T.E. di Salerno in data 11.07.2025, **NON** risulta

conforme allo stato dei luoghi, ragione per la quale è necessario procedere a un aggiornamento degli atti catastali.

**Catasto Fabbricati ( Post Aggiornamento ):**

**Particella n.° 127 Sub n.° 1**

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	17	127	1	Via XXXXXXXXXX n.° 18	PT - 1° P	2	A/3	1	12.5 Vani	Totale Mq.434.00 Totale Escluso aree scoperte Mq.	€.968.36

Dalla tabella riassuntiva, e così come sarà riportato nella visura catastale del **10.12.2025** a seguito dell'AGGIORNAMENTO, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **12.5 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq.434.00** e una Superficie Totale escluse aree scoperte di **Mq. 364.00**. Esso è classificato nella Categoria **A/3** e Classe **1** - (Abitazioni di Tipo Economico – Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto al territorio di cui fanno parte) e una rendita di **€.968.36**

**Quesito ( 5 ):**

**indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale**

In riferimento dello strumento urbanistico vigente al Comune di xxxxxxxx ( Sa ),il P.r.g. approvato dal Presidente della Provincia di Salerno con Decreto n.° xxxxxx del xxxxxxxx, le Particelle n.° 126 - 127 del Foglio di Mappa n.° 17 hanno destinazione urbanistica di " **Zona Omogenea "E- Agricola "** e **Fascia di Rispetto Stradale-** ( **Tavola n.° A-02** )

n.°	Identificativo Catastale	Destinazione Urbanistica, Vincoli, ecc.
1	Particella n.° 126 Particella n.° 127	" <b>E</b> " - Zona Agricola " <b>E</b> " - Zona Agricola e per una parte è <b>Fascia di Rispetto Stradale</b> xxx
2	<b>Vincoli</b>	<b>1-Vincolo Sismico</b> - 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; <b>2- Vincolo del P.N.C.V.D.</b> - Zona " ..... " - <b>Fuori dal Parco.</b> <b>3- Vincolo Idrogeologico : Assente</b> <b>4- Vincolo Paesaggistico del Dlgs n.° 42 del 22.01.2004 e s.m.i.:</b> Assente <b>5- L. n.° 353 del 21.11.2000 - Aree percorse dal fuoco :</b> Assente; <b>6- P.S.A.I :-Pericolosità e Rischio Frane: Assente</b> - Fasce Fluviali : Presente Sottofascia <b>B3</b> - Rischio Alluvioni : <b>Rischio Moderato</b> <b>7- Area di interesse Archeologico ( PTCP di Salerno)</b>

Quindi in conclusione le **Particelle n.° 126 e n.° 127**, **NON** ricadono nella perimetrazione del P.N.C.V.D., **NON** ricadono nel Vincolo Paesaggistico ai sensi del **D.L. ° 42** del 22.01.2004 e s.m.i., **NON** ricadono 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'istanza a mezzo Pec di accesso agli atti del **11.07.2025** inoltrata al Comune di xxxxxxxxxx (Sa),finalizzata all'acquisizione di specifici atti amministrativi di riferimento, al fine di determinare una corretta identificazione dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, in data **30.10.2025** è stata rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di xxxxxxxxxx (Sa ) specifica attestazione con Prot. n.° xxxx ove si evidenzia che negli Archivi Comunali **NON** risultano Atti Autorizzatori e/o Concessori riguardanti l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.( **All. n.° 5.13 - Tavola n.° A-05** ),

Per quanto è stato possibile accertare, e descritto in precedenza, allo stato ATTUALE permangono ancora delle opere realizzate abusivamente come il portico al P.T., il garage, i locali deposito e il piccolo w.c.,e il sovrastante terrazzo scoperto al 1° Piano, mentre la restante parte delle opere è stata realizzata negli anni 50 ( 1955 ), quindi in data anteriore al 01.09.1967.Per gli abusi realizzati *NON esiste per esse e per quanto è stato possibile verificare e acquisire nell' Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxxxxxx (Sa ) 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. e/o altre richieste di Sanatoria Edilizia*

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,.

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva **NON** rientra in area sottoposta a vincolo e seppure gli abusi 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., comunque il termine di presentazione delle domande di condono Studio Tecnico **Arch. Emilio PROTA** - Via A. Toscanini n.° 2, - 84043- Agropoli (Sa) - Tel e fax 0974.825469

edilizio è scaduto definitivamente in data **10.12.2004**, pertanto dopo tale data NON è ammessa la presentazione di nuove istanze.

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 ( P.r.g.)

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

**Nullità degli atti giuridici ( Inefficacia degli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su immobili non sanabili ) 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 ragione dell'inesistenza di titoli autorizzatori ,l'immobile è stato realizzato dopo il 17.03.1985 ( **Anno 1989** ) l'Art. n.° 46 comma 5 **NON** è applicabile.

In ragione della tipologia delle opere realizzate abusivamente ( Costruzione di un Portico, di un Garage, di locali Deposito e un piccolo w.c. al P.T. e un terrazzo scoperto al 1° Piano ) 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.° 36 - 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 , ossia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria 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 .Nel caso specifico allo stato attuale è presente la doppia conformità in quanto il vigente P.r.g. è stato approvato il 14.05.1986 ed è tutt'ora vigente, e l'abuso è stato realizzato nel **1989**, pertanto considerato che la particella n.° 127 ricade per una quota parte in zona agricola e per una quota parte in fascia di rispetto stradale , e che l'abuso ricade nella predetta fascia ,le N.T.A. del P.r.g. circa la fascia di rispetto stradale recita “ *Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10 % della volumetria attuale per volumi superiori a 500.00 mc.*”. *In conclusione il volume edificato abusivamente rientra nella misura del 10 %,pertanto è possibile ottenere il Permesso di costruire in Sanatoria, previo pagamento del doppio degli oneri concessori.***

Per quanto riguarda l'applicabilità della legge n.° 120/2024 “ Salva Casa “ si evidenzia che essa **NON** è un Condono Edilizio, ma un ampliamento delle tolleranze costruttive e semplificazioni procedurali per piccole difformità interne, per modeste difformità dimensionali, per variazioni non essenziali, per abusi formali come la mancata presentazione di C.i.l.a.,ecc.

Nel caso specifico una costruzione realizzata abusivamente senza alcun titolo **NON** può essere sanata con tale Legge.

L'immobile, allo stato attuale a seguito di ricerca nell'Ufficio Tecnico Comunale di xxxxxxxxxxxx (Sa) **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 ( Tipo Mappale e Docfà ), seppure in modo indipendente dalla legittimità urbanistica.

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

**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 della Sig.ra xxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota **1/1 in piena proprietà**, è sottoposto a esecuzione immobiliare così come di seguito descritto :

*1)- 1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di 1/1 per la Sig.ra xxxxx xxxxxxxxxxxx di una Abitazione al Piano Terra, Primo Piano + Terreno.*

*Esso NON è divisibile*

*L'immobile è ubicato in Via xxxxxxxx n.° xx ( xxxxxxxx) del Comune di xxxxxxxx (Sa ).*

*Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particelle n.° 126 ( Terreno ) e n.° 127 ( Abitazione ).*

**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 29.07.2025 ( All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05 ), del 08.10.2025 ( All. n.° 5.02 - 08 - Tavola n.° A-05 ), che l'immobile ( Particelle n.° 126 – Terreno e n.° 127 (Abitazione al P.T. e al 1° P ) allo stato attuale risulta **OCCUPATO** dal debitore esecutato **Sig.ra xxxxxxxxxxxx**, della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** ( xxxxxx del Debitore – NON Esecutata ), del **Sig. xxxxxxxx** ( xxxxxxx del Debitore – NON Esecutato ), e del **Sig. xxxxxxxx** ( xxxxxx del Debitore – NON Esecutato)

**b)- DECRETO di TRASFERIMENTO IMMOBILI n.° xxxxxx del xxxxxx** Trascrizione n.° xxxxxxxxxxxx Reparto PI di Salerno in Atti dal xxxxxxxx – Tribunale di Vallo della Lucania (Sa);

Si evidenzia che esso ha data **ANTERIORE** alla trascrizione del Pignoramento, avvenuta in data xxxxxxxxxxxx.

**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*

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

Al momento dell'accesso, l'immobile, così come riportato nei Verbali del 29.07.2025 – 08.10.2025, risultava **OCCUPATO** dal debitore esecutato **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx**, della **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** ( xxxxxxxx del Debitore – NON Esecutata ), del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** ( xxxxxxxx del Debitore – NON Esecutato ), e del **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx** ( xxxxxxxxxxxx del Debitore – NON Esecutato ) ( **All. n.° 5.02 - 08 - 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 1° **Semestre 2025**.

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

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;

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

- 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;

<b>LOTTO di VENDITA :</b>	<b>LOTTO UNICO ( Abitazione al P.T - 1° P. + Locali Deposito + Terreno)</b>
<b>Dati Catastali :</b>	Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 127 ( Abitazione ) Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 126 ( Terreno )

#### - LOCALIZZAZIONE

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

<b>Ubicazione dell'Immobile</b>	Comune di xxxxxxxxxxx ( Sa ) – Via xxxxxxxxxxx n.° xx ( ex Via xxxxxx).
<b>Collegamenti e Trasporti</b>	Stazione di Agropoli/Castellabate - Trasporto pubblico a distanza > di Km 25.00 circa
<b>Servizi per il cittadino</b>	Disponibili a distanza di circa m. 500.00
<b>Qualità Ambientale</b>	Buona
<b>Servizi di prima necessità</b>	Disponibili nel raggio di m.500.00
<b>Densità abitativa della zona</b>	Scarsa
<b>Tipologia immobili Prevalente</b>	Residenziale

#### - POSIZIONE

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

<b>Esposizione e Luminosità</b>	Buona
<b>Panoramicità</b>	Scarsa
<b>Prospicenza e Accessibilità</b>	Zona Periferica - Accessibilità accettabile – 13.00 m s.l.m.
<b>Area di parcheggio</b>	Parcheggio Pubblico nel raggio di m. 500.00



### - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

<b>Anno di Costruzione</b>	L'immobile (Abitazione al Piano Terra - 1° Piano) è stato realizzato nel 1955, mentre le opere abusive sono state realizzate nel 1989.
<b>Finiture Esterne ed Interne</b>	Il fabbricato, nella globalità si presenta in uno stato ove risultano evidenti urgenti opere manutentive sia per l'esterno che per l'interno, mentre per quanto riguarda i locali deposito, ecc. ubicati nella parte finale del lato Sud-Est è evidente uno stato di fatiscenza.
<b>Dotazioni Tecnologiche</b>	L'abitazione è dotata di impianto elettrico NON a norma, di impianto idrico che risulta collegato alla rete idrica e allo scarico in fogna Comunale, NON è presente l'impianto di riscaldamento, ad esclusione di un camino nella zona soggiorno/pranzo al P.T..
<b>Stati di Manutenzione</b>	L'immobile oggetto di procedura esecutiva, nella globalità necessita di opere manutentive interne e esterne urgenti e inderogabili.
<b>Qualità dell'Immobile</b>	Edificazione degli anni 1955 per la parte originaria, tipica del luogo, con riferimento a una tipologia di qualità economica / rurale, mentre per quanto riguarda le opere abusive prospicienti Via Pedemontana sono state edificate nel 1989.

### - CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

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

<b>Destinazione D'Uso</b>	Abitazione al Piano Terra e al 1° P., e locali deposito
<b>Situazione Locativa</b>	Mediocre
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Mq. 511.25</b> circa distribuita al Piano Terra e al Primo Piano .
<b>Valore di Mercato ( € / Mq. )</b>	Tablelle O.M.I. del 1° <b>Semestre 2025</b> + Indagini di Mercato in loco

**Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1°**

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** xxxxxxxxxxxx

**Fascia / Zona:** Extraurbana/ Restante Parte del Territorio Comunale

**Codice di Zona:** xxx

**Microzona Catastale n.:** 0

**Tipologia Prevalente:** NON Presente

**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	780	1150	L	2,6	3,7	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>730</b>	<b>1000</b>	<b>L</b>	<b>2</b>	<b>2,7</b>	<b>L</b>
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	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:

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



- 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 xxxxxxxxxx ( Sa), sono presenti agenzie Immobiliari* )- es. es. Gabetti xxxxxxxxxx - Coldwell Banker Cillo & Partners, Pronto Casa Immobiliare, ecc., informazioni in diversi siti di specifica competenza, si ritiene di poter determinare il più probabile Valore Unitario del bene in oggetto in **€.500.00 al Mq.**

In considerazione dei parametri utilizzati, e in applicazione dei Valori Medi riportati dall' **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate nel **1° Semestre del 2025**, 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 €.743.00 circa al Mq., approssimato a **€.700.00** 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 cassette 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 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 **08.10.2025** ) 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.° 127 - 126 ( Abitazione al P.T. - 1° P + Locali Deposito + Terreno ):**

Destinazione	S.T. Mq.	S.U.R Mq.	Sup. Fon. Mq.	S.n.r. ( 75 % - 60 %,ecc ) Mq.	S.n.r. ( 35 % - 25 % ) Mq.	S.n.r. ( 10 %,ecc ) Mq.	Vol. mc.
<b>P.T.</b>	<b>256.30</b>	<b>95.30</b>	<b>1895.00</b>	8.30 x 75 %	31.85 x 35 %	25.00 x 10%	<b>732.25</b>

<b>1° P.</b>	<b>131.15</b>	<b>91.40</b>		Garage <b>Mq.6.22</b> 13.75 x 60 % Depositi <b>Mq.8.25</b> 8.95 x 60 % Depositi <b>Mq.5.37</b> 53.10 x 60 % Depositi <b>Mq.31.86</b>	Portico <b>Mq.11.14</b>          65.00 x 25 % Terrazzo Scoperto <b>Mq.16.25</b> 13.75 x 35 % Terrazzo Coperto <b>Mq.4.81</b>	<b>Mq.2.50</b> 1575.00 + 295.00 x 2% Corte Pertinenza + Terreno <b>Mq.37.40</b>	<b>419.68</b>
<b>T O T A L E</b>	<b>387.45</b>	<b>186.70</b>	<b>1895.00</b>	<b>51.70</b>	<b>32.20</b>	<b>39.90</b>	<b>1151.93</b>

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 )

**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

**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. = 387.45 + 75 % ( 8.30 ) + 60 % ( 75.80 ) + 35 % ( 45.60 ) + 25% ( 65.00 ) + 20 % ( 0.00 ) + 10 % ( 25.00 ) + 2 % ( 1870.00 )**

**S.C. = Mq. 511.25**

**VALORE di MERCATO = S.C. ( Mq. ) x V.U. ( €/Mq. )**

**V. di M. = Mq. 511.25 x 700.00 €/ Mq**

**Valore di Mercato = € . 357875.00**

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 :*

<b>Stato Locativo</b>	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere	( Occupata dal Debitore Esecutato e Familiari)	<b>60 %</b>
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%
<b>Piano</b>	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	<b>- 15 % (-20% senza giardino) - Media</b>
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

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

<b>Luminosità</b>	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	<b>- 5 %</b>

<b>Esposizione e Vista</b>	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	<b>+10%</b>

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

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	<b>Stato Locativo</b>	€.357875.00	<b>60.00 %</b>	€.-143150.00	<b>€.214725.00</b>
2	<b>Piano</b>	€.214725.00	<b>- 15.00 %</b> Media	€.- 32208.75	<b>€.182516.25</b>
3	<b>Stato di conservazione</b>	€.182516.25	<b>- 10.00 %</b>	€.- 18251.62	<b>€.164264.62</b>
4	<b>Luminosità</b>	€.164264.62	<b>- 5.00 %</b>	€.- 8213.23	<b>€.156051.39</b>
5	<b>Esposizione e Vista</b>	€.156051.39	<b>0.00 %</b>	€. 0.00	<b>€.156051.39</b>
6	<b>Edificio</b>	€.156051.39	<b>- 15.00 %</b>	€.- 23407.70	<b>€.132643.68</b>
7	<b>Riscaldamento</b>	€.132643.68	<b>- 5%</b>	€.- 6632.18	<b>€.126011.50</b>

In definitiva, il **Valore Finale di Mercato dell'Immobile stimato relativo alle Particelle n.° 126 e n.° 127** è di **€.126011.50**, che per eccesso si arrotonda a :

**€.130000.00**

L'immobile ( Abitazione al P.T. e al 1° P. + Locali Deposito + Terreno ) oggetto di procedura esecutiva, in riferimento dell'attuale status generale dell'abitazione e dei locali deposito 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 **15 %**, oltre ai coefficienti di merito , in quanto a distanza di diversi decenni è evidente la necessità di opere manutentive generali e indifferibili visto lo status in cui versa il manufatto.

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

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

€ .130000.00 - il 15 % - il 4 % = € .130000.00 – 19500.00 – 5200.00 = € .105300.00  
 che si arrotonda per difetto, pertanto esso è pari a **€ .105000.00**

## CONCLUSIONI:

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che l'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo in epigrafe è ubicato in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx ( ex Via xxxxxx ) del Comune di xxxxxxxxxxxx ( Sa ), identificato in Catasto al Foglio di Mappa n.° 17 e al N.C.E.U dalla particella n.° 127 Sub n.° 1 (Abitazione al P.T. + Locali Deposito e al 1° P.) e al N.C.T. dalla Particella n.° 126 ( Terreno )

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:

<b>LOTTO UNICO</b>	<p>Comune di xxxxxxxxxxxx ( Sa ) alla Via xxxxxxxxxxxx n.° xx - Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 126 – 127 è identificato come :</p> <p>Comune di xxxxxxxxxxxx ( Sa ) alla Via xxxxxxxxxxxx n.° 1xx ( ex Via xxxxx )</p> <p><b>(Abitazione al P.T. - 1° Piano ) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio di Mappa n.° 17 Particella n.° 127 Sub n.° 1</li> <li>- PT e 1° P - Categoria A/3 - Classe 1</li> <li>- Consistenza <b>Vani 12.5</b></li> <li>- Superficie Catastale <b>Totale Mq. 434.00</b></li> <li>- Superficie Catastale escluso aree scoperte</li> <li><b>Totale Mq. 364.00</b></li> <li>- Rendita <b>€ .968.36</b></li> </ul> <p><b>(Terreno ) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Foglio di Mappa n.° 17 particella n.° 126</li> <li>-Seminativo di 2° Classe</li> <li>-Mq.295.00</li> <li>-Reddito Dominicale € .0.99</li> <li>-Reddito Agrario € .091</li> </ul>
--------------------	---

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare in danno della **Sig.ra xxxxxxxxxxxx** per 1/1 in piena proprietà, quindi sottoposto ad esecuzione è :

**1)- 1/1 Proprietà Bene di esclusiva e piena Proprietà in ragione di 1/1 per la Sig.ra xxxxxxxxxxxx di un'abitazione al Piano Terra - 1° Piano + Locali Deposito + Terreno )**

*L'immobile è ubicato in Via xxxxxxxxxxxx n.° xx (ex Via xxxxxx del Comune di xxxxxxxxxxxx (Sa). Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 127 Sub n.° 1 (Abitazione al P.T. e al 1° P.) e al N.C.T. al Foglio di Mappa n.° 17 con Particella n.° 126 ( Terreno ).Esso consiste in una abitazione che si sviluppa al Piano Terra e al Primo Piano, e si compone complessivamente di n.° 9.5 vani .*

### Piano Terra:

Il piano terra è immediatamente accessibile da Via xxxxxxx, dopo aver superato il cancello d'ingresso che delimita il portico, oppure è possibile accedere al viale che costeggia il fabbricato ubicato sul lato Sud-Est, sempre dopo aver superato il cancello scorrevole adiacente il portico, che consente anch'esso accesso al piano. Il portico, così come il garage e i locali deposito e il piccolo w.c., individuati sul lato sinistro, sono ancora allo stato grezzo, infatti sono privi di opere edili di rifinitura. Tale porzione del piano terra, dalle indagini svolte e per quanto accertato è stata edificata abusivamente nell'anno 1989, mentre la restante porzione del corpo di fabbrica originario, edificato negli anni 50 (1955 ), è accessibile dopo aver percorso il portico in direzione Sud-Est, dove si evidenzia la presenza di n.° 2 ingressi, uno dei quali è identificato anche dal numero civico 18,il

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

quale consente l'accesso al corridoio laterale ,dal quale è possibile utilizzare gli ambienti con le specifiche destinazioni presenti, oltre a permettere l'accesso alla scala a due rampe che permette di raggiungere il Primo Piano. Il piano terra è caratterizzato da una ampia zona soggiorno/pranzo da una cucina e un piccolo cucinino, da una camera da letto un servizio W.C. e un disimpegno che permette di accedere sul lato Sud-Est alla zona retrostante il fabbricato. I diversi ambienti versano in condizione alquanto precaria, ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti i segni del degrado dovuto a infiltrazioni di acqua ( cucinino e piccolo w.c.) che determinano una diffusa presenza di condensa e umidità in tutti gli ambienti. Gli infissi interni sono in legno di qualità scadente, mentre quelle esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro. Si evidenzia che sul lato Nord-Ovest ad esclusione del cucinino NON sono presenti aperture. I pavimenti sono in ceramica, mentre la scala è completata da gradini e alzate in marmo e da una ringhiera in ferro. L'intonaco sia interno che esterno versa in una condizione di significativo degrado così come la tinteggiatura dei vari ambienti. Per quanto riguarda l'impianto elettrico non risulta a norma , mentre l'impianto termico è assente, ad esclusione della zona soggiorno/pranzo ove è presente un camino a legna. L'altezza del corpo realizzato abusivamente ( Portico, garage, ecc. ) è di H= 2.65,mentre la restante parte del piano è di H= 2.70. Il lato Sud-Est è caratterizzato da un viale, accessibile dall'ingresso prospiciente Via Pedemontana che costeggia tutto il lato del fabbricato , e che conduce alla area retrostante il fabbricato e permette di accedere alla superficie destinata a varie colture e identificata dalle particelle n.° 126-127. Il viale è delimitato da un cordolo in muratura di circa H=0.25/0.30 completato da paletti in ferro e rete metallica. Nella zona retrostante il fabbricato, sul lato Nord-Est si sviluppano diversi locali deposito utilizzati con usi diversi , un forno, ecc. a un solo livello con altezze variabili, che versano anch'essi in uno stato di evidente degrado, infatti in alcuni casi sono crollate porzioni di copertura e /o muri e non è presente alcuna forma di opera manutentiva. Anch'essi per quanto è stato possibile accertare sono stati edificati nello stesso anno dell'originario fabbricato, quindi gli anni 50 ( 1955 ). Sono stati realizzati con opere murarie semplici in laterizi e completati da copertura in legno e manto di tegole del tipo "Marsigliesi" a due falde per il locale deposito adiacente il forno, e a una falda per i restanti . Il deposito adiacente il forno e la zona circostante, presenta all'interno un rivestimento in ceramica su tutti i quattro lati mentre la pavimentazione è in cls.,

### **Primo Piano :**

Il primo piano, è accessibile solo attraverso la scala interna a due rampe che si sviluppa nella parte pressochè centrale del piano terra. Il piano è caratterizzato da n.° 3 camere da letto, un servizio w.c. una zona disimpegno e una cucina. Le due camere da letto sul lato Nord-Ovest sono completate da un terrazzo coperto, dal quale verso il lato Sud-Ovest è possibile accedere a un terrazzo scoperto, corrispondente al sottostante portico e locale garage, deposito, ecc. Tutto il piano risulta completo di pavimentazione in ceramica di colore chiaro in diverse fantasie ,così come il servizio w.c. con i relativi sanitari, mentre la cucina caratterizzata anche da un camino è completata da rivestimento in ceramica per l'intera altezza .Come per il piano terra, anche in questo piano sono particolarmente evidenti i segni di una precarietà ai limiti dell'abitabilità, infatti sono evidenti significative infiltrazioni in particolare nelle due camere da letto sul lato Nord-Ovest proveniente dalla sovrastante copertura che risulta decisamente compromessa in tutte le componenti. Altresì, anche negli altri ambienti si evidenzia una significativa presenza di umidità e condensa, che determinano una condizione che necessita di urgenti e inderogabili opere manutentive. Il terrazzo coperto così come quello scoperto anch'essi versano in condizioni decisamente precarie, infatti sono evidenti danni alle colonne del terrazzo scoperto e l'isolamento di quello scoperto evidenzia le condizioni per le quali negli ambienti sottostanti sono presenti evidenti infiltrazioni d'acqua. E' presente l'impianto elettrico, non a norma, ed è assente l'impianto termico, mentre la cucina e il servizio w.c. sono collegati alla linea idrica comunale ( Consac ) .L'altezza del piano è di H=3.00. Gli infissi sono per una quota parte in legno completati da avvolgibili in Pvc, e un'altra sono in alluminio anodizzato di colore oro riferiti alla cucina e ala corridoio, mentre il lato Nord-Est e Nord- Ovest sono privi di aperture.

L'abitazione computa:

**-Piano Terra**

Una Superficie Totale di Mq.256.30 circa ,una Superficie Utile di Mq.95.30 e una Superficie S.n.r. totale di Mq. 435.95 da ragguagliare in ragione delle specifiche percentuali, e un Volume di Mc. 732.25;

**-Primo Piano**

Una Superficie Totale di Mq. 131.15 circa, una Superficie Utile di Mq.91.40 e una Superficie S.n.r. totale di Mq. 78.75 da ragguagliare in ragione delle specifiche percentuali, e un Volume di Mc.419.68;

L'immobile confina a Sud-Ovest con la Via xxxxxxxx, a Nord- Ovest con la particella n.° 459, a Sud-Est con la Particella n.° 610 e a Nord-Est con la Particella n.° 116.

Il fabbricato allo stato attuale globalmente è costituito da un piano terra, un primo piano completato da una copertura a falde inclinate + locali deposito.

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

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

Il più probabile Valore di Mercato ottenuto dalla presente Stima per le Particelle n.° 126 e n.° 127 Sub n.° 1 è:

<p><b>Particelle n.° 126 ( Terreno ) n.° 127 Sub n.° 1 ( Abitazione al P.T e al 1° P.)</b></p>	<p><b><u>€.105000.00</u></b></p>
--	----------------------------------

La presente relazione ( Tav. n.° A-01 ),si compone di n.° 37 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
- Quadro Riassuntivo dell'Immobile oggetto di vendita
- Specifica Professionale con allegate spese documentate e non documentate

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

L'Esperto Stimatore  
**Arch. Emilio PROTA**



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