

Laboratorio
di
Architettura – Urbanistica – Design



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Emilio PROTA
- Architetto -

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

TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa)

OGGETTO :STIMA VALORE IMMOBILE sito al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195 Sub n.° 1 (Abitazione + Locale Accessorio).

TAV.	ELABORATO	SCALA	TAV.	ELABORATO	SCALA
A-01	Relazione Generale delle Indagini svolte e STIMA Valore Immobile			-Verbali di Sopralluogo	
A-03	STRALCI CARTOGRAFICI:			-Visure Catastali e Planimetrie	
	Corografia	1:25000		- Copia Titoli di Proprietà	
	Stralcio Aereofotogrammetrico	1:2000		- Visure Ipotecarie/ipocatastali	
	Stralcio Catastale	1:2000		- Copia degli Atti intervento ai sensi della L. n.° 219/1981	
	Stralcio del P.U.C.	1:2000		- Copia Atti Autorizzazione Edilizia n. 83 del 30 Giugno 1999;	
	Stralcio del P.N.C.V.D	1:5000		- Copia Atti Pratica Edilizia in Sanatoria n.° 119/2002	
A-03	RILIEVO dell'IMMOBILE:				
	Planimetria Generale	1:2000			
	Piante	1:100			
A-04	Documentazione Fotografica				
A-05	ALLEGATI:				
	-Elenco Allegati				
	-Nomina del Giudice Delegato				
O RILIEVO		O PROGETTO		O ESECUTIVO	
DATA: Marzo 2019					

Committente:TRIBUNALE di Vallo della Lucania (Sa)

Tavola n.° A-01

R.G.E. n.° 58 / 2016

L'Esperto
Arch. Emilio PROTA

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

ELENCO degli ELABORATI :

N.°

- 1 - Legenda
- 2 - Elenco degli Elaborati ;
- 3 - Ortofotografia con indicazione della località ;
- 4 - Stralcio Corografia con indicazione della località – Scala 1:25.000 ;
- 5 - Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Vallo della Lucania (Sa) con ubicazione dell'immobile;
- 6 - Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 9 e della Particella n.° 195 Sub n.° 1 (ex n.° 195);
- 7 - Mandato ;
- 8 - Operazioni Peritali ;
- 9 - Relazione Generale delle indagini svolte, risposte ai quesiti e Stima del Valore dell'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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

 **Ubicazione Immobile**



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

 **Ubicazione Immobile**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

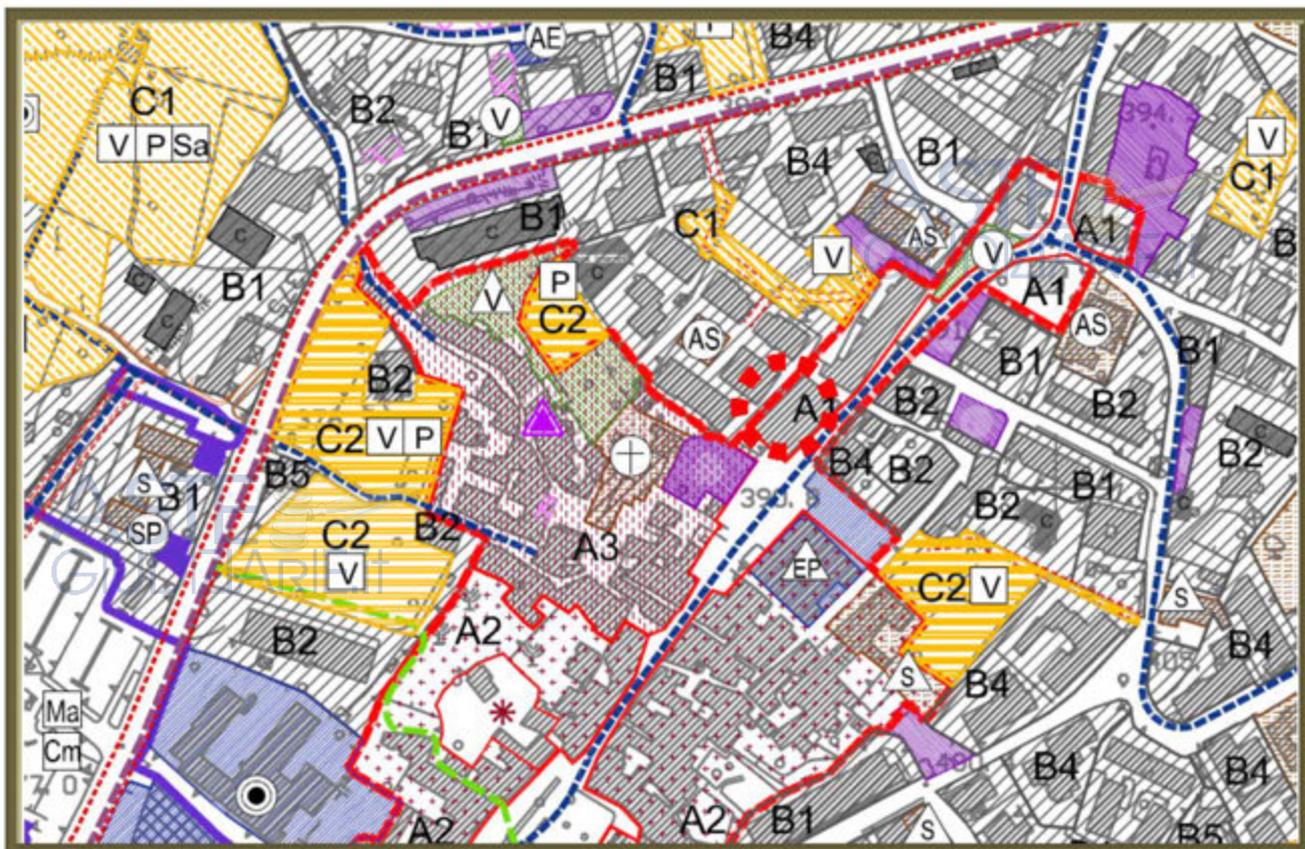


Figura 3: Stralcio del P.U.C. con indicazione della località e ubicazione dell'immobile in zona omogenea "A1"



Ubicazione Immobile



Figura 2: Stralcio Aerofotogrammetrico con ubicazione dell'immobile

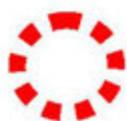


Ubicazione Immobile

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



Figura 3: Stralcio Catastale del Foglio di Mappa n.° 9 con indicazione della Particella n.° 195 Sub n.° 1



Ubicazione Immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Figura 4: Vista dal Corso Fratelli De Mattia con indicazione dell'ingresso all'immobile oggetto di Stima, identificato dal numero civico n.° 5



Figura 5: Vista esterna dell'immobile dal Lato Est (Corte Interna)

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



Figura 6: Vista esterna lato Est (Corte Interna) dell'immobile

TRIBUNALE di Vallo della Lucania
(Sa)

[REDACTED]

e

[REDACTED]

(Creditori Precedenti)

Procedura Esecutiva N.° R.G.E.I. 58 / 2016

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Michela ELIGIATO

Custode del compendio immobiliare : Avv. Umberto SALERNO

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 **13.12.2018**, sono stato nominato dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Michela ELIGIATO, Esperto Stimatore** ex Art. n.° 569 c.p.c., per la VALUTAZIONE degli IMMOBILI PIGNORATI, siti al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa), per il PIGNORAMENTO del [REDACTED]

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 Michela ELIGIATO** ho provveduto a trasferire nella presente relazione di Stima tutte le informazioni assunte per addivenire alla giusta valutazione di mercato attuale dell'immobile in esame.

Premesso che il bene pignorato è sito nel Comune di Vallo della Lucania (Sa) al Corso Fratelli De Mattia n.° 5, che consiste in :

I. I/I Proprietà di un Fabbricato ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 (ex Via Roma) e non n.° 7, raggiungibile dopo aver percorso un androne aperto che consente di raggiungere uno spazio destinato a corte condominiale, da dove è possibile accedere all'immobile, costituito da un piano terra, un primo e secondo piano completati da una copertura a falde inclinate. Il piano terra avente specifica destinazione di Locale Accessorio, è accessibile direttamente dalla corte interna dopo aver superato il cancello d'ingresso in ferro. Il primo piano avente specifica destinazione abitativa, che attraverso una scala interna si collega al secondo piano sempre con la stessa destinazione, è accessibile sempre dalla corte condominiale, dopo aver percorso la scale di accesso scoperte che conducono all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra è caratterizzato da una zona di ingresso disimpegno e da un ambiente di H = 2.45 destinato a locale accessorio e un w.c. Il primo piano è caratterizzato da n.° 2 stanze, una destinata a pranzo e l'altra a cucina, ove è anche ubicata una scala in ferro e legno che consente il collegamento con il secondo piano. Il piano si sviluppa altresì sul lato Ovest con un balcone / veranda dove sull'estremità verso Nord è individuato un locale w.c. e sul lato opposto un piccolo ripostiglio. L'altezza del primo piano è H = 2.70, mentre quella del secondo piano è H = 2.75. L'intero corpo di fabbrica oggetto di stima risulta completo in ogni parte, seppure all'interno dei locali escluso la cucina, è evidente una copiosa presenza di diversi oggetti, attrezzi, mobili, abbigliamento, ecc. tali da evidenziare un generale disordine degli ambienti. L'immobile è censito al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 195 Sub n.° 1. In ragione della consistenza immobiliare dove nelle note trasmesse in data 23.04.2019 da parte dei creditori procedenti e intervenuto, si evidenzia che la consistenza immobiliare corrisponderebbe esattamente a quella indicata dallo scrivente, si precisa che tale affermazione è la risultante di una verifica degli atti, anche se dai dati catastali al 19.04.2010 la particella n.° 195 identificava solo il bene solo al Piano Terra, mentre la nuova particella n.° 195 Sub n.° 1 a seguito della variazione del 19.04.2010 al prot. n.° SA0188404 in atti dal 19.04.2010 circa un Ampliamento in Sopraelevazione si riferisce al Piano Terra nonché al 1° e 2° Piano. Altresì, nell'Atto di Donazione del 28.08.2001 si evidenzia che il bene pervenuto, è avvenuto attraverso quella che viene definita una donazione per possesso, in quanto alla data di stipula del predetto atto, il donante [REDACTED] risultava essere formalmente proprietario esclusivamente della quota di 1/7, così come da visura storica dell'immobile depositata dagli stessi creditori procedenti. Per tale motivo NON è stato possibile completare con esito positivo la verifica del ventennio.**

Mandato:

Al sottoscritto, a seguito del giuramento di rito, dopo aver accettato l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** nell'udienza del **13.12.2018**, la S.V. Ill.ma mi incaricava di provvedere a quanto contenuto nell'elenco dei compiti dell'Esperto Stimatore (ex Art. n.° 569 c.p.c.) e a quanto contenuto nel **D. Lvo n.° 83/2015 Art. n.° 173 bis e nella L. n.° 132 del 20.08.2015**) e in particolare, che si riporta per pura comodità espositiva, quanto di seguito descritto :

1. Verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. n.° 567 - 2° comma c.p.c. (Estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure

certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, 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. 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 **13.12.2018**, ho ricevuto dal **G. E. Dott.ssa Michela ELIGIATO**, l'incarico di **ESPERTO STIMATORE** circa la Procedura Esecutiva n.° **58 / 2016**.

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. 58 / 2016**, e altresì si è proceduto ad acquisire ulteriori atti presenti nel fascicolo di causa.

In data **04.01.2019** ho acquisito specifiche Visure Catastali Storiche, e in data **20.03.2019** visure Ipotecarie Aggiornate (**All. n.° 5.04 - Tavola n.° A-05**), al fine di realizzare anche in riferimento agli atti acquisiti, un chiaro quadro degli immobili oggetto di stima.

Dalla disamina degli atti si è constatato che :

In Catasto:

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

- n.° 195 Sub n.° 1 (ex n.° 195) (Abitazione + Locale Accessorio), ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa), al Piano Terra - 1° Piano e 2° Piano di Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza Vani n.° 4 - di Superficie Catastale Totale Mq. 110.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 110.00 con rendita di €. 299.55, che risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Vallo della Lucania (Sa)- Cod. L628, intestato al [REDACTED]

, in proprietà per 1/1, a seguito dell'Atto Notarile di Donazione del 28.08.2001 al Rep. n.° 33127 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (Sa).

L'immobile risulta identificato con specifiche Planimetrie Catastali coincidenti con lo stato attuale del bene oggetto di stima. (**All. n.° 5.04 - Tavola n.° A-05**).

In particolare, così come contenuto nella relazione del Custode Giudiziario del **09.04.2019** si evidenzia che:

1)- con l'atto di pignoramento notificato in data 4.5.2016, così come innanzi precisato, veniva sottoposto a pignoramento il fabbricato censito nel Catasto Urbano del Comune di Vallo della Lucania (Sa) al foglio di mappa n.° 9, particella 195, Piano T, Categoria A/6, Classe 3 (in realtà classe 5), Vani 4;

1a) nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 25.5.2016, nel quadro "B", l'immobile viene descritto con i suindicati dati catastali, ovverosia Foglio 9, particella 195 (unica differenziazione la categoria, segnalata come A/3 e non più come A/6), mentre nel quadro "D", si precisa che *"..attualmente il bene è censito al sub 1 del Foglio 9 particella 195"*;

1b) dalle visure storiche per immobile relative alle particelle 195 (Cat. A/6 - Classe 5 - Piano T) e 195 sub 1 (Cat. A/3 - classe 1 - Piano T-1-2) del Foglio 9 Catasto Urbano del Comune di Vallo della Lucania, depositate dai creditori precedenti in data 25.7.2016, si evince che l'unità immobiliare identificata come particella 195 (Cat. A/6 - Classe 5 - Piano T) risulta (catastalmente) soppressa dal 19.4.2010, sostituita dalla particella 195 sub 1 (Cat. A/3 - classe 1 - Piano T-1-2);

1c) alla data di notificazione (4.5.2016) dell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare, così come già segnalato nella nota di trascrizione (v. sub 1a), era quindi catastalmente identificata come particella 195 sub 1.

Dall'Ispezione Ipotecaria per tutto il Ventennio fino al 20.03.2019 risulta:

- Particella n.° 195 Sub n.° 1 e xn.° 195 (Abitazione + Locale Accessorio)

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

NOTA di TRASCRIZIONE n.° Particolare 19125 - n.° Generale 24193 del 04.09.2001:

- Donazione accettata a rogito a rogito Notaio Vincenzo DE LUCA del 28.08.2001 Rep. n.° 332127 atto mediante il quale il [REDACTED]

[REDACTED] l'unità immobiliare sita in Vallo della Lucania (Sa) e identificata al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 Sub n.° (ex n.° 195). In merito alla provenienza dell'immobile sito in

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

Vallo della Lucania (Sa) identificato al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 si rileva che nell'Atto del Notario Vincenzo DE LUCA del 28.08.2001 il Sig. CINELLI Mario nato a Magliano Vetere (SA) il 02.07.1928 si dichiara proprietario per possesso ultraventennale.

STATO delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREEGIUDIZIEVOLI a tutto il 08.03.2019:

1- TRASCRIZIONE del 23.05.2016 - Registro Particolare 16226 - Registro Generale 20772 .
-Verbale di Pignoramento Immobili UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) del 04.05.2016 al Rep. n.° 613, a favore di [REDACTED] il 22.05.194 per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 contro il [REDACTED] per l'unità immobiliare sita in Vallo della Lucania (Sa) e identificata al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 Sub n.° 11 (ex n.° 195);

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

1° Accesso:

Il sottoscritto a seguito della comunicazione a mezzo Raccomandata A.R. n.° 14472462821-6 e delle P.E.C. , inoltrate dal Custode Giudiziario Avv. Umberto SALERNO circa l'inizio delle operazioni peritali previste per il **10.01.2019 ore 16.00**, ove è evidenziata la specifica presenza, congiuntamente, si procedeva all' inizio delle stesse.

Così come trascritto nel Verbale di Accesso redatto presso il luogo oggetto di Stima sito nel Comune di Vallo della Lucania (Sa) al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 , i beni oggetto di stima risultano identificati, al piano terra (Locale Accessorio) e al primo e secondo piano (Abitazione).

L'immobile, al piano terra con specifica destinazione di Locale accessorio e al primo e secondo piano on specifica destinazione abitativa, dagli atti catastali risultano identificati al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 Sub n.° 1 - (**All. n.° 5.08 - Tavola n.° A-05**). Al momento dell'accesso preso atto della presenza del [REDACTED] (Debitore) in proprietà per 1/1 (Abitazione + Locale Accessorio), nato a Magliano Vetere (Sa) il 25.10.1960 e residente al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 (ex Via Roma) del Comune di Vallo della Lucania (Sa), - [REDACTED], si è potuto constatare e rilevare il bene nonché la realizzazione di una documentazione fotografica degli stessi. I sottoscritti si riservano di fissare ulteriori sopralluoghi al fine di provvedere all'attività successiva.

2° Accesso:

Il sottoscritto a seguito di specifica comunicazione telefonica, in data 04.03.2019 alle ore 13.15, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Umberto Salerno e in presenza del Sig. [REDACTED] (Debitore), procedeva al rilievo planimetrico degli ambienti e una ulteriore documentazione fotografica. (**All. n.° 5.16 - Tavola n.° A-05**),

A seguito della disamina di tutti gli atti acquisiti, e in particolare quelli al Comune di Vallo della Lucania (Sa) - (**All. n.° 5.11-12-13-14-15 - 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;

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

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

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

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

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

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

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

a)- Certificazione Ipocatastale ex art. n.° 567 c.p.c. del 06.07.2016 depositata in Cancelleria il 25.07.2016. Altresì, così come contenuto nella relazione del Custode Giudiziario Avv. Umberto Salerno del 09.04.2019, si segnala che in data 25.7.2016 i creditori procedenti depositavano tempestivamente la di seguito indicata documentazione:

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

a2) estratto di mappa;

a3) visure storiche per immobile Catasto Fabbricati Comune di Vallo della Lucania – Foglio 9, particelle n. 195 e 195 sub 1;

a4) in data 23.1.2017, in sede di costituzione nell'ambito della fase cautelare dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. attivata dal debitore esecutato, [REDACTED], i creditori procedenti depositavano il "certificato storico per immobile" relativo alla particella 195, Foglio n.° 9, Catasto Fabbricati Comune di Vallo della Lucania (Sa).

b)- Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il 04.05.2016, e depositato in Cancelleria in data 16.05.2016, notificato il 28.04.2015 al [REDACTED];

c)- Atto di Precetto del 25.03.2016 notificato il 31.03.2016;

d)- Istanza di Vendita dei beni Immobili del 30.05.2016 e depositata in Cancelleria in data 31.05.2016;

e)- Fissata prima udienza di comparizione delle parti al 10.05.2019 del 13.12.2018;

f)- Ordinanza di comparizione delle parti per il 10.05.2019;

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 **20.03.2019** è stata acquisita specifica documentazione (Ispezione Ipotecaria), dalla quale si evincono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravante sulla Particella n.° 195 Sub n.°1 del Foglio di Mappa n.° 9 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - (**All. n.° 5.04 - Tavola n.° A-05**).

Dall'Ispezione Ipotecaria Ventennale fino al 20.03.2019 risulta:

- Particella n.° 195 Sub n.° 1 (Abitazione + Locale Accessorio)

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

NOTA di TRASCRIZIONE n.° Particolare 19125 - n.° Generale 24193 del 04.09.2001:

- Donazione accettata a rogito a rogito Notaio Vincenzo DE LUCA del 28.08.2001 Rep. n.° 332127 atto mediante il quale il [REDACTED] dona al Sig. [REDACTED] l'unità immobiliare sita in Vallo della Lucania (Sa) e identificata al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 Sub n.° (ex n.° 195). *In merito alla provenienza dell'immobile sito in Vallo della Lucania (Sa) identificato al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 si rileva che nell'Atto del Notario Vincenzo DE LUCA del 28.08.2001 il [REDACTED] [REDACTED] si dichiara proprietario per possesso ultraventennale.*

STATO delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREEGIUDIZIEVOLI a tutto il 08.03.2019:

1- TRASCRIZIONE del 23.05.2016 - Registro Particolare 16226 - Registro Generale 20772 .

- Verbale di Pignoramento Immobili UNEP Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) del 04.05.2016 al Rep. n.° 613, a favore di [REDACTED] il 22.05.194 per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 contro il [REDACTED] per l'unità immobiliare sita in Vallo della Lucania (Sa) e identificata al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 dalla Particella n.° 195 Sub n.° 11 (ex n.° 195) ;

Altresi, in riferimento alle risultanze di cui al certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, che avrebbe dovuto coprire i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (23.5.2016 / 23.5.1996), si evidenzia come le stesse si arrestino al 28 agosto 2001, data di stipula dell'atto di donazione con cui il [REDACTED] trasferisce all'attuale debitore esecutato, sig. [REDACTED], la proprietà del bene immobile staggito;

A tal proposito si evidenzia come nel contesto del predetto atto di donazione, in relazione alla provenienza dell'immobile *de quo*, è dato leggere testualmente quanto segue: *"In ordine alla provenienza dichiara la Parte Donante che l'immobile sopra donato è di sua esclusiva proprietà in virtù di possesso ultraventennale, pubblico, pacifico ed ininterrotto, come pieno proprietario... .."*.

c) - Acquisizione atti:

A seguito dell'istanza del 27.02.2019 Prot. n.° 2241, in data 08.03.2019, per una corretta identificazione dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, è stata acquisita specifica informazione e documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania (Sa), circa la destinazione urbanistica dell'immobile, seppure non necessaria ,l'esistenza di vincoli, e ogni altra informazione utile allo svolgimento delle operazioni.

d) - Acquisizione Atto di provenienza:

In data 10.01.2019 sono stati acquisiti dal Sig. [REDACTED] gli atti di :
 - Atto di Divisione del 19.01.1938 al n.° 4900 del Rep. per Notaio Francesco D'AGOSTO di Vallo della Lucania (Sa) ;
 - Atto di Compravendita del 13.08.1939 al n.° 5270 del rep. per Notaio Francesco D'AGOSTO di Vallo della Lucania (Sa) ;

- Atto di Compravendita del 23.02.1949 al Rep. n.° 76 e Racc. n.° 58 per Notaio Giovanni MARRA di Vallo della Lucania (Sa);
- Scrittura Privata Cessione di Diritti del 18.10.1981;
- Atto di Donazione del 28.08.2001 al Rep. n.° 33217 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (Sa);

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

Atto di Pignoramento	Visura Catastale	Titoli di Proprietà
<p>Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>Atto di Pignoramento pervenuto in Cancelleria in data 16.05.2016 che identifica:</p> <p>a)-1/1 Proprietà Bene Personale - Abitazione al 1° e 2° Piano + Locale Accessorio al Piano Terra, in un unico corpo di fabbrica costituito in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 195 Sub n.° 1 - Categoria A/3 - Classe 1° Vani n.° 4 - Superficie Catastale Totale Mq. 110.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 110.00 con rendita di € 299.55;</p> <p>Intestati:</p> <p>[REDACTED] in proprietà per 1/1 (Abitazione + Locale Accessorio) [REDACTED] e residente al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p>	<p>Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>Immobili al N.C.E.U. Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195 Sub n.° 1</p> <p>-1/1 Proprietà Bene Personale - Abitazione al 1° e 2° Piano + Locale Accessorio al Piano Terra - Categoria A/3 - Classe 1° - Vani n.° 4-Superficie Catastale Totale Mq. 110.00 e Superficie Totale escluse aree scoperte Mq. 110.00 con rendita di € 299.55;</p> <p>L'immobile, risulta identificato con specifica Planimetria Catastale coincidente con stato attuale del bene oggetto di stima.</p> <p>Intestati:</p> <p>[REDACTED] (Debitore) in proprietà per 1/1 (Abitazione + Locale Accessorio) [REDACTED] e residente al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>a seguito dell'Atto Notarile di Donazione del 28.08.2001 Rep. n.° 33217 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (</p>	<p>Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>1)- Atto di Donazione del 28.08.2001 Rep. n.° 33217 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>Intestati:</p> <p>1)- [REDACTED] no [REDACTED] n.° 23.10.1980 e residente al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa)</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Nella misura di 1/1 In regime di Comunione Legale dei beni</p>

Sa)

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 :

I)- 1/1 Proprietà- Bene Personale di una Abitazione al 1° e 2° Piano + un Locale Accessorio al Piano Terra, costituendi un unico fabbricato, costituito in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. Esso è ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 (e non al n.° 7 come riportato in atti) del Comune di Vallo della Lucania (Sa) ed è identificato al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 195 Sub n.° 1 (Ex n.° 195)**. L'abitazione + il Locale Accessorio non collegati internamente tra loro, sono accessibili direttamente dal Corso Fratelli De Mattia al civico n.° 5, dopo aver percorso un breve tratto di androne che conduce a una corte scoperta interna condominiale. Da essa è possibile accedere direttamente al locale accessorio al piano terra, invece dopo aver percorso la scala esterna è possibile accedere al primo piano ove è identificata l'abitazione che attraverso una scala interna si sviluppa anche al 2° piano. Il tutto risulta completato da una copertura a due falde inclinate. L'abitazione al 1° Piano, per quanto riguarda gli ambienti interni, è caratterizzata da un ingresso / disimpegno Cucina e n.° 1 stanza da pranzo, mentre al 2° Piano dopo aver percorso la scala interna in ferro e legno è caratterizzata da n.° 1 camere da letto e un piccolo ripostiglio. Al primo piano sul lato Nord - Ovest è individuato un balcone / veranda ove sono ubicato un piccolo locale w.c. e un ripostiglio, accessibile solo dalla cucina. Mentre, il Locale Accessorio ubicato al piano terra (non collegato internamente con i piani superiori) è immediatamente accessibile dalla corte condominiale dopo aver superato il cancello d'ingresso in ferro e una zona di disimpegno comune, attraverso una porta sul lato Sx, mentre dalla porta frontale è possibile accedere dall'ingresso di proprietà alla corte di proprietà del [REDACTED]

Esso è caratterizzato da un unico locale e un piccolo W.C., con una variazione di quota dalla zona disimpegno al locale stesso (Gradino). L'abitazione e il locale Accessorio NON sono dotati di impianto di riscaldamento seppure sono presenti dei radiatori, mentre risultano collegati alla rete Idrica Comunale, e NON alla rete fognaria Comunale, così come si evidenzia nel riscontro nota al Prot. n.° 1712 del 02.02.2010 da parte del [REDACTED], inoltrate all'U.T.C. del Comune di Vallo della Lucania (Sa) in data 10.06.2010 al Prot. n.° 8573, e così come contenuto nel Verbale di Sopralluogo - Proc. n.° 314/2011/Mod. 45 del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Vallo della Lucania (Sa) eseguito dall'UPG [REDACTED] coadiuvato dall'ag. di pm [REDACTED] e dal [REDACTED] operaio dipendente del CONSAC (Allegato n.° 18 - Tavola A-05), ove si evidenzia che lo scarico del bagno era collegato ad un canale posto a ovest dell'edificio, interrato di remota costruzione che attraverso il giardino del [REDACTED] NON ha recapito nella rete fognaria Comunale, mentre risultano collegati alla linea elettrica con specifica utenza. Così come si evince anche dalla documentazione fotografica, l'abitazione e il locale accessorio versano in uno stato di totale abbandono / disordine con l'accumulo di una variegata presenza di oggetti, ecc., nonché la presenza su alcune pareti di evidenti tracce di muffa, ecc., che determinano anche una grado di vivibilità decisamente precario.

L'intera superficie è pavimentata in mattonelle di marmo del tipo segati, così come gli zoccolini perimetrali. La zona cucina solo parzialmente presenta una zona di rivestimento, mentre il locale w.c. sul balcone presente pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno di modesta qualità completati da persiane in legno, ecc. L'intonaco interno è caratterizzato dalla presenza su alcune zone da muffa, ecc., mentre per quanto riguarda le opere esterne sono di scadente qualità. La superficie calpestabile totale è di Mq. 113.79 circa.

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

Per quanto riguarda i confini catastali, l'immobile (Abitazione + Locale Accessorio) confina a Nord - Est con il cortile condominiale al Piano terra, con le particelle n.° 188-189 a Ovest con la particella n.° 194 a Sud con la n.° 198.

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

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

Catasto Fabbricati (Ante Aggiornamento):

Particella n.° 195 Sub n.° 1

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	9	195	1	Corso Famiglia De Mattia n.° 7	T-1° e 2°		A/3	1	4 Vani	Totale Mq.110.00 Totale escluse aree scoperte Mq.110.00	€. 299.55

Dalla tabella riassuntiva, e così come riportato nella visura catastale del 04.01.2019, e la variazione del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **n.° 4 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq.110.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.110.00**. Esso è classificato nella Categoria **A/3** e Classe **1** - (Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto alla al territorio di cui fanno parte. e una rendita di **€.299.55**

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;

Confrontando la descrizione attuale dei beni, riportata nel precedente paragrafo, con quella contenuta nel pignoramento, seppure con delle difformità, si evidenzia che i dati di quest'ultima coincidono per quel che riguarda il riferimento circa l'indirizzo, il numero civico è il n.° 5 e NON il numero 7, i piani che caratterizzano il corpo di fabbrica risultano per le caratteristiche di ingombro conformi ai dati catastali e ai confini con le altre proprietà.

Quesito (4):

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

Le planimetrie catastali dell'immobile identificato dalla particella n.° 195 Sub n.° 1, presenti all'U.T.E. di Salerno, risultano **COINCIDENTI** con lo stato dei luoghi, mentre nelle visure catastali risultano errati il Codice Fiscale e il n.° civico di identificazione dell'immobile.

Negli atti amministrativi inoltrati al Comune di Vallo della Lucania (Sa) nei diversi anni, e lo stato dei luoghi **NON** risultano coincidenti, in particolare per quanto contenuto nella Pratica Edilizia n.° 119 del 2002 - Autorizzazione n.° 83/1999 per la realizzazione di una copertura sul balcone lato Nord-Ovest, che essendo stata realizzata in maniera difforme fu oggetto di una istanza di sanatoria edilizia oggetto di diniego, tale da determinare allo stato attuale la presenza di opere abusive da rimuovere.

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

Catasto Fabbricati (Post Aggiornamento):**Particella n.° 195 Sub n.° 1**

n.°	Fg	Part.la n.°	Sub n.°	Ubicaz.ne immobile	Piano	Z. C	Cat	Classe	Cons.za	Superficie Catastale	Rendita €.
1	9	195	1	Corso Famiglia De Mattia n.° 5	T - 1° e 2°		A/3	1	4 Vani	Totale Mq.110.00 Totale escluse aree scoperte Mq.110.00	€. 299.55

Dalla tabella riassuntiva, e così come sarà riportato nella visura catastale di Aprile 2019 a seguito dell'istanza di modifica dei dati del 04.04.2019, si evince che l'immobile identificato, computa una Consistenza di **n.° 4 Vani**, una Superficie Catastale Totale di **Mq.110.00**, e una Superficie Totale Catastale escluse aree scoperte di **Mq.110.00**. Esso è classificato nella Categoria **A/3** e Classe **1** - (Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto alla al territorio di cui fanno parte. e una rendita di **€.299.55**

Quesito (5):

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

In riferimento dello strumento urbanistico vigente al Comune di Vallo della Lucania (Sa) ,il P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 004 in data 21.03.2016, la particella n.° 195 del Foglio di Mappa n.° 9 ha destinazione urbanistica di " **Zona A1 - Tessuto di Valore Storico Documentale e qualità architettonica diffusa** " (**Tavola n.° A-02**)

n.°	Identificativo Catastale	Destinazione Urbanistica, vincoli,ecc.
1	Particella n.° 195	<p>Zona A/1 – Tessuto di Valore Storico -Documentale e qualità architettonica diffusa : definisce le parti di interesse storico documentale caratterizzate da una diffusa qualità edilizia con puntuali interventi di trasformazione recenti e/o caratterizzati da scarsa qualità edilizia. Riguarda altresì parti del Centro Storico nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni. In tali Ambiti il PUC si attua per intervento diretto fatta salva l'opportunità di ricorrere a PUA di iniziativa pubblica per progetti di particolare complessità. Gli interventi eventuali di trasformazione riguardano la riqualificazione dell'ambiente storico attraverso il recupero e il riuso degli edifici esistenti, la sostituzione di edifici incongrui e la dotazione di nuovi servizi e attrezzature. In tali Ambiti il PUC si attua attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica. Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in</p>

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

scala 1/5000 e 1/2000. In tutte le aree che contengono edifici privi di valore storico-architettonico (unità edilizie di recente formazione) possono essere proposti Piani di Recupero che dovranno obbligatoriamente prevedere il recupero degli edifici soggetti a restauro o a risanamento conservativo eventualmente presenti nel comparto, un adeguato inserimento nel contesto storico-architettonico degli edifici circostanti, la realizzazione di parcheggi privati almeno nelle quantità previste dalla legislazione vigente.

modalità di attuazione

L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto relativo almeno ad una singola Unità Minima di intervento, come definita dalla presente normativa e dal R.E. purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

Per quanto riguarda invece la riqualificazione degli spazi pubblici, i progetti redatti dall'Amministrazione Comunale che devono sviluppare i seguenti indirizzi:

- riqualificazione di strade viali corsi e piazze marciapiedi e spazi pedonali attraverso il miglioramento dei selciati il coordinamento degli arredi stradali la definizione delle piste ciclabili il ridisegno dei viali storici;
- organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non costruiti;
- localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'ambientamento delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo di verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale;
- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettive dell'edificato a salvaguardia di vedute su monumenti o su elementi rilevanti del paesaggio storico;
- scelta dei materiali di impiego per le costruzioni e i recuperi dei colori delle facciate del profilo delle coperture delle insegne della segnaletica stradale; tutela delle vetrine storiche anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico;
- ridefinizione dei rapporti tra spazi privati che si affacciano sullo spazio pubblico.

modalità d'intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, relativi a tutto l'edificato e di manutenzione e restauro estesa anche agli spazi non edificati.

Gli interventi di Sostituzione edilizia si riferiscono ad immobili privi di interesse

tipologico, formale e non ad edifici di interesse documentario e di carattere ambientale o caratterizzati da componenti architettonici di rilievo (disegno architettonico delle facciate, cornici, architravi, soglie ecc. decorazioni pittoriche o a rilievo esterne o interne, opere applicate all'edificio). Per gli interventi di sostituzione edilizia, in assenza di Piano di Recupero o di specifica indicazione di PUC va comprovata la necessità derivante da instabilità delle strutture

oppure da degrado generale architettonico attraverso adeguata

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

		documentazione. Prima del rilascio di documento autorizzativo sarà effettuato sopralluogo da parte di tecnico comunale per verificare l'esistenza di suddette condizioni. E' prescritta la conservazione degli elementi di valore storico-documentario ritrovati o elementi architettonici isolati (lapidi, edicole, fontane, targhe dell'antica numerazione civica, sculture o elementi lavorati). Per le modalità di intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.
2	Vincoli	1- Vincolo Sismico - Delibera della G.R. Campania n.° 5447 del 07.11.2002; 2- Vincolo del P.N.C.V.D. - Zona " D " 3- Vincolo B.a.a.s. : Ex L. n.° 1497/1939

Altresi, la particella n.° 195, ricade nella perimetrazione del parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano in zona omogenea " D ",e ricade nel Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. n.° 42 del 22.01.2004 e s.m.i. Artt. n.° 146 e 159 - Protezione delle Bellezze Naturali (ex l. n.° 1497/39) , e 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 delle informazioni e degli atti acquisiti in data 08.03.2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania (Sa) (**All. n.° 5.10-11-12- 13 - 14 - Tavola n.° A-05**),relativi all' immobile in esame, attestanti i diversi titoli e interventi realizzati sul corpo di fabbrica negli anni dal 1990 /1999,in particolare si rappresenta nella successiva descrizione quanto mi è stato consegnato :

1) - Copia degli Atti Amministrativi di cui alla riattazione del fabbricato danneggiato dal sisma del 23.11.1980 ai sensi della L. n.° 219/1981 e s.m.i. con elaborati;

In data 24.09.1982 al Prot. n.° 10317 la [REDACTED] nata a Magliano Vetere (Sa) il 21.06.1933 e residente a Vallo della Lucania (Sa) in Via Pignataro n.° 3,nella qualità di proprietaria fece domanda al Sig. Sindaco del Comune di Vallo della Lucania (Sa) di contributo di cui agli Art. n.° 9 e 10 ai sensi della L. n.° 219/81 (legge Terremoto del 1980) per la riparazione del fabbricato.

In data 12.05.1984 fu rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] l'autorizzazione per i lavori di riparazione del fabbricato con la determinazione di un contributo di Lire 28633.026.

In data 06.03.1987 veniva concesso il contributo di Lire 28633.026 e trasferito ai Sigg. [REDACTED],quali titolari del diritto di proprietà dell'immobile acquisito a seguito di divisione giudiziale.

In data 07.03.1989 con Prot. n.° 2932 il Direttore dei Lavori comunicò al Comune di Vallo della Lucania (Sa) l'ultimazione dei lavori avvenuta in data 04.03.1989.

In data 11.07.1990 al Prot. n.° 7958 fu trasmesso al Comune di vallo della Lucania (Sa 9 e al Genio Civile di Salerno il CERTIFICATO di COLLAUDO dei LAVORI di riattazione del fabbricato danneggiato dal sisma del 23.11.1980 ai sensi della L. n.° 219/1981.

2)- Copia della Autorizzazione Edilizia n.° 83 del 30.06.1999 con elaborati;

Con tale atto a seguito di specifica istanza del 0309.1999 inoltrata dall'allora proprietario [REDACTED], in data 30.06.1999 fu rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.° 83 per la " costruzione di una copertura al terrazzo del 1° piano prospiciente il cortile interno " dell'unità abitativa sita in Via Fratelli De Mattia del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195

Così come descritto nella relazione tecnica allegata all'Autorizzazione Edilizia, l'intervento proposto prevedeva la costruzione di una copertura al terrazzo al 1° piano, prospiciente il cortile interno, in quanto necessaria al fine di permettere l'accesso al servizio igienico W.C. presente sul balcone durante le giornate di piovosità. Essa consisteva nella costruzione di n.° 3 pilastri in muratura di mattoni a faccia vista con soprastante struttura in legno e manto di coppi di argilla, ecc. (**All. n.° 5.12- Tavola n.° A-05**).

3)- Copia della Pratica Edilizia n.° 119/2002 Prot. n.° 18069 del 06.11.2002 e Prot. n.° 2451 del 12.11.2002 con elaborati;

Con tale atto, a seguito di specifica istanza del 06.11.2002 da parte del proprietario [REDACTED] che richiedeva la Concessione edilizia in Sanatoria per gli interventi eseguiti in difformità all'All'Autorizzazione Edilizia n.° 83 del 30.06.1999, in data 25.11.2002 al prot. n.° 19526 fu richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale integrazione documentale al fine del proseguimento istruttorio della pratica. In data 06.02.2003 a mezzo Raccomandata A.R. l'Ufficio Tecnico Comunale NON avendo ricevuto alcuna documentazione, comunicava che decorsi i termini di legge dell'ordinanza ed ingiunzione n.° 734 del 26.09.2002 si dovranno adottare tutti i provvedimenti conseguenziali. A seguito di tale comunicazione in data 17.02.2003 al Prot. n.° 2642 e Prot. n.° 391 del 18.02.2003 il [REDACTED] trasmetteva la documentazione integrativa richiesta. In data 21.03.2003 la commissione Edilizia Comunale con Verbale n.° 10 si determinò con parere CONTRARIO in quanto la volumetria non viene giustificata urbanisticamente. A seguito di tale determinazione in data 30.06.2003 al Prot. n.° 18069 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale formulava il DINIEGO di Concessione Edilizia in Sanatoria. Il provvedimento fu spedito al [REDACTED] in data 28.07.2003 con Prot. n.° 11486 tramite il Sig. Sindaco del Comune di S.Giorgio di Susa (To), ma dalla relata di notifica risultò nel Comune di Vallo della Lucania (Sa). Infine in data 02.08.2005 con n.° 27 il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vallo della Lucania (Sa) comunicò ORDINANZA di INGIUNZIONE a DEMOLIRE al fine di ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione dei manufatti realizzati in difformità agli atti autorizzativi. **Per quanto è stato possibile accertare allo stato ATTUALE permangono ancora le opere realizzate in difformità.**

In riferimento a quanto precedentemente riportato e descritto, e in relazione di specifico sopralluogo del 10.01.2017 e del 04.03.2019, per quanto è stato possibile accertare e verificare, e dalla disamina degli atti acquisiti, è evidente che le opere realizzate in difformità all'Autorizzazione Edilizia n.° 83 del 30.06.1999 sono ancora presenti seppure sono oggetto di ordinanza di demolizione, mentre per quanto riguarda il resto del manufatto NON sono state rilevate discordanze. Altresì l'immobile, allo stato attuale NON risulta dotato del **Certificato di Agibilità.**

Per quanto riguarda invece la componente catastale, attualmente NON c'è rispondenza solo nei dati del Codice Fiscale e del numero civico, pertanto è necessario aggiornare tali dati.

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 degli immobili e della documentazione esistente, è possibile attualmente vendere il compendio pignorati in **n.° 1 LOTTO.**

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

Quesito (8):

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

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare in danno del [REDACTED], quindi sottoposti ad esecuzione è :

1)- I/1 Proprietà- Bene Personale di una Abitazione al 1° e 2° Piano + un Locale Accessorio al Piano Terra, costituendi un unico fabbricato, costituito in catasto urbano da una unità identificata come abitazione. Esso è ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 (e non al n.° 7 come riportato in atti) del Comune di Vallo della Lucania (Sa) ed è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 195 Sub n.° 1 .L'abitazione + il Locale Accessorio non collegati internamente tra loro, sono accessibili direttamente dal Corso Fratelli De Mattia al civico n.° 5, dopo aver percorso un breve tratto di androne che conduce a una corte scoperta interna condominiale, il tutto in regime di Comunione Legale

Il titolo che legittima la proprietà è l'Atto di Donazione del 28.08.2001 Rep. n.° 33217 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (Sa) ove è presente il riferimento del proprietario esecutato [REDACTED]

Quesito (9):

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

a)- E' stato verificato, in relazione al sopralluogo del 10.01.2017 (**All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05**), e alle dichiarazioni del [REDACTED] nato a Magliano Vetere (Sa) il 25.10.1960, che l'immobile (Particella n.° 195 Sub n.° 1 (Abitazione + Locale Accessorio) allo stato attuale risulta **OCCUPATO**. In particolare, così come contenuto nel 1° Verbale di accesso, e così come dichiarato dal [REDACTED] l'immobile costituisce la casa di abitazione dove vive la famiglia, infatti egli anticipa la sua volontà di depositare un'istanza al G.E. per continuare ad abitare all'interno dell'immobile pignorato **NON** avendo altra dimora, mentre il locale accessorio seppure disgiunto dall'abitazione, in considerazione dello status **NON** consente la determinazione di alcun reddito.

b)- Il titolo che legittima la proprietà è l'Atto di Donazione del 28.08.2001 Rep. n.° 33217 e Racc. n.° 11537 per Notaio Vincenzo DE LUCA di Vallo della Lucania (Sa) ove è presente il riferimento del proprietario esecutato [REDACTED]

Si evidenzia che esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16.05.2016.

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

Quesito (10):

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

Al momento dell'accesso, l'immobile, così come riportato nel Verbale del 10.01.2019, risultava **OCCUPATO** e in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia (**All. n.° 5.02 - Tavola n.° A-05**)

Quesito (11):

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

Quesito (12):

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

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

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

- Informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile);
- Del " Borsino Immobiliare ", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate nel 2° Semestre 2018.

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

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

- destinazione d'uso;

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



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

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

LOTTO di VENDITA :	LOTTO UNICO (Abitazione + Locale Accessorio)
Dati Catastali :	Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195 Sub n.° 1 (ex n.° 195)

- LOCALIZZAZIONE

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

Ubicazione dell'Immobile	Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Corso Fratelli De Mattia n.° 5
Collegamenti e Trasporti	Stazione di Vallo Scalo - Trasporto pubblico a distanza > di Km 10.00circa
Servizi per il cittadino	Disponibili a distanza di circa m. 100.00
Qualità Ambientale	Buona
Servizi di prima necessità	Disponibili nel raggio di m.50.00
Densità abitativa della zona	Buona
Tipologia immobili Prevalente	Residenziale

- POSIZIONE

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

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



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



- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

Anno di Costruzione	L'immobile (Abitazione + Locale Accessorio) è stato realizzato 01-09.1967;
Finiture Esterne ed Interne	Il fabbricato nella globalità presenta un grado di rifinitura tipico di una edilizia residenziale economica sia per le opere esterne che interne, seppure appaiono segni di assenza di manutenzione sia per l'esterno che per gli ambienti interni .Il fabbricato è stato oggetto di intervento di riattazione ai sensi della L. n.° 219/81
Dotazioni Tecnologiche	L'immobile (Abitazione + Locale Accessorio) è dotato di specifici impianti tecnologici a norma (Elettrico, idrico,)
Stati di Manutenzione	L'immobile NON necessita allo stato attuale di lavori manutentivi urgenti, seppure si evidenziano su alcune parti interne chiazze di muffa.
Qualità dell'Immobile	Architettura tipica del luogo ,con riferimento a una tipologia abitativa di qualità economica

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

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

Destinazione D'Uso	Abitazione 1° e 2° livello e locale Accessorio al Piano Terra
Situazione Locativa	Sufficiente

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

Superficie Commerciale	Mq. 127.82 circa distribuita al Piano Terra, 1° e 2° Piano
Valore di Mercato (€ / Mq.)	Tabelle O.M.I. del 2° Semestre 2018 + Indagini di mercato in loco

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2°

Provincia: SALERNO
Comune: VALLO DELLA LUCANIA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Codice di Zona: B1
Microzona Catastale n.: 0
Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	990	1400	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo Economico	NORMALE	900	1200	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	570	800	L	2,2	3	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,4	3,6	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Dall'analisi svolta, in considerazione anche della particolare situazione economica che interessa negli ultimi anni in generale l'edilizia nelle diverse finalità (Residenziale - Commerciale -Turistica,ecc.), si ritiene di poter considerare in primis il più probabile Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, attraverso la comparazione diretta del rapporto Prezzo - Qualità di beni affini di riferimento, ricadenti nel territorio e che si caratterizzano per analogie

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

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 Vallo della Lucania (Sa ,sono presenti agenzie Immobiliari)- es. Plurima S.r.l. Agenzia Immobiliare, M.C. Immobiliare, ecc., informazioni in diversi siti di specifica competenza, si ritiene di poter determinare il più probabile Valore Unitario del bene in oggetto in €1.000.00 al Mq.*

In considerazione dei parametri utilizzati, e in applicazione dei Valori Medi riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel 2.° Semestre del 2018, 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 €1.000.00 circa al Mq.

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

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

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

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

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

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

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati)
- 35% patii ,cavedi e porticati

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

- 60% verande
- 15% giardini di appartamento e casette a schiera
- 10% giardini ville e villini

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

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

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

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

effettuato con i seguenti criteri:

- 75% dei Garage
- 75% dei Box e Posti Auto Coperti
- 75% delle Cantine
 - 35 % Locali Accessori (collegati ai vani principali) H Min 2.40
 - 30% dei Box e Posti Auto Scoperti

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

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

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

Computo delle Superfici Commerciali:

Particella n.° 195 Sub n.° 1 (Abitazione + Locale Accessorio):

Destinazione	S.T. Mq.	S.U.R Mq.	Sup. Fon. Mq.	S.n.r. (35 %,ecc) Mq.	S.n.r. (25 %) Mq.	S.n.r. (10 %,ecc) Mq.	Vol. mc.
Piano Terra:	34.50		0.00	26.69 x 35 % Mq.9.34 Locali Accessori,,ecc.	0.00 x 25% Mq.0.00	0.00 x 10% Mq.0.00	91.42
Primo Piano:	46.60	31.23		2.10+ 6.85 +2.30 x 35% Mq.3.93 Balcone Coperto,, ecc.	0.00 x 25% Mq.0.00	0.00 x 10% Mq.0.00	135.14
Piano Secondo:	33.30	19.25		0.00 x 35 % Mq.0.00 scale,, ecc.	0.60 x 25% Mq.0.15	0.00 x 10% Mq.0.00	98.23

T O T A L E	114.40	50.48	0.00	13.27	0.15	0.00	324.79
--------------------	---------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	---------------

con :

- S.C.** - **Superficie Commerciale** (secondo la Norma Uni 10750) e al D.P.R. n.° 138/98
V.U. - Valore Unitario
S.T. - Superficie Totale
S.U.R. - Superficie Utile Residenziale
0.60 % S.n.r. - Superficie Depositi, Sottotetti, purchè praticabili, scale, ecc.
0.35 % S.n.r. - Locali Accessori con H Min 2.40
0.25 % S.n.r. - Superficie Balconi, Logge, Terrazze scoperte, ecc.
0.10 % S.n.r. - Corti, ecc.
V - Volume

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

$$\text{S.C.} = 114.40 + 0.60\% (0.00) + 0.35\% (37.94) + 0.25\% (0.60) + 0.20\% (0.00) + 0.10\% (25.00) + 0.02\% (0.00)$$

$$\text{S.C.} = \text{Mq. } 127.82$$

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

$$\text{V. di M.} = \text{Mq. } 127.82 \times 1000.00 \text{ € / Mq}$$

$$\text{Valore di Mercato} = \underline{\underline{\text{€. } 127820.00}}$$

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

Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Quotazione al Mq x Coefficienti Merito

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

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

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

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

Attico	+ 20%	- 20%
--------	-------	-------

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

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

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

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

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

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

n.°	Riferimento	Valore del Bene	Percentuale di Merito	Differenza	Valore del Bene modificato
1	Stato Locativo	€.127820.00	- 0 %	€.0.00	€.127820.00
2	Piano	€.127820.00	- 15 %	€.-19173.00	€.108647.00
3	Stato di conservazione	€.108647.00	0 %	€.0.00	€.108647.00
4	Luminosità	€.108647.00	0 %	€.0.00	€.108647.00

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

5	Esposizione e Vista	€.108647.00	0 %	€.0.00	€.108647.00
6	Edificio	€.108647.0	0 %	€.0.00	€.108647.00
7	Riscaldamento	€.108647.00	- 5%	€.- 5432.35	€.103214.65

In definitiva, il **Valore Finale di Mercato dell'Immobile stimato relativo alla Particella n.° 195 al Sub n.° 1** è di **€.103214.65**, che per difetto si arrotonda a:

€.105000.00

Al fine di perfezionare la componente amministrativa degli atti, è regolarizzare lo stato dei luoghi (Veranda), visto che la Sanatoria richiesta ha avuto esito negativo) si ipotizza che nel complesso, al Valore di cui sopra, di applicare una riduzione percentuale :

1)- del **5 %** per il ripristino dello stato dei luoghi circa le difformità realizzate, ecc.

Altresi i locali interni necessitano di opere manutentive, come pitturazione , ecc., pertanto si ipotizza di applicare una riduzione percentuale :

2)- del **2 %** per opere di manutenzione ordinaria locali interni, ecc.

Mentre per l'assenza di collegamento alla rete fognaria Comunale si ipotizza di applicare in via generale una riduzione percentuale:

3)- del **3 %** per il collegamento alla rete fognaria Comunale, ecc.

In conclusione il **VALORE FINALE STIMATO** dell'immobile risulta :
 €. 105000.00 - (**5.0 %** + **2.0 %** + **3.0 %** di 124000.00 = 10.00) = €. 94500.00 che per difetto si arrotonda a **€.95000.00**

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 al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) , identificato in Catasto al N.C.E.U alle particelle **n.° 195 Sub n.° 1** (Abitazione + Locale Accessorio) del Foglio di Mappa n.° 9 .

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

LOTTO UNICO	<p>Comune di Vallo della Lucania (Sa) - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195 Sub n.° 1, è identificato come :</p> <p>Comune di Vallo della Lucania (Sa) Corso Fratelli de Mattia n.° 5 (Abitazione + Locale Accessorio) ; - Foglio di Mappa n.° 9 Particella n.° 195 Sub n.° 1</p> <p>Sub n.° 1 - PT - 1° Piano e 2° Piano-Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza n.° 4 Vani - Superficie Catastale Totale Mq. 110.00 - Superficie Catastale escluse aree scoperte Totale Mq. 110.00 - Rendita €.299.55</p>
--------------------	---

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

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare in danno del [REDACTED] quindi sottoposto ad esecuzione è :

2. - *1/1 Proprietà - Bene Personale di un Fabbricato ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 (ex Via Roma) e non n.° 7, raggiungibile dopo aver percorso un androne aperto che consente di raggiungere uno spazio destinato a corte condominiale, da dove è possibile accedere all'immobile, costituito da un piano terra, un primo e secondo piano completati da una copertura a falde inclinate. Il piano terra avente specifica destinazione di Locale Accessorio, è accessibile direttamente dalla corte interna dopo aver superato il cancello d'ingresso in ferro. Il primo piano avente specifica destinazione abitativa, che attraverso una scala interna si collega al secondo piano sempre con la stessa destinazione, è accessibile sempre dalla corte condominiale, dopo aver percorso la scale di accesso scoperte che conducono all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra è caratterizzato da una zona di ingresso disimpegno e da un ambiente di H = 2.45 destinato a locale accessorio e un w.c. Il primo piano è caratterizzato da n.° 2 stanze, una destinata a pranzo e l'altra a cucina, ove è anche ubicata una scala in ferro e legno che consente il collegamento con il secondo piano. Il piano si sviluppa altresì sul lato Ovest con un balcone / veranda dove sull'estremità verso Nord è individuato un locale w.c. e sul lato opposto un piccolo ripostiglio. L'altezza del primo piano è H = 2.70, mentre quella del secondo piano è H = 2.75. L'intero corpo di fabbrica oggetto di stima risulta completo in ogni parte, seppure all'interno dei locali escluso la cucina, è evidente una copiosa presenza di diversi oggetti, attrezzi, mobili, abbigliamento, ecc. tali da evidenziare un generale disordine degli ambienti. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n.° 9 con Particella n.° 195 Sub n.° 1. In ragione della consistenza immobiliare dove nelle note trasmesse in data 23.04.2019 da parte dei creditori procedenti e intervenuto, si evidenzia che la consistenza immobiliare corrisponderebbe esattamente a quella indicata dallo scrivente, si precisa che tale affermazione è la risultante di una verifica degli atti, anche se dai dati catastali al 19.04.2010 la particella n.° 195 identificava solo il bene solo al Piano Terra, mentre la nuova particella n.° 195 Sub n.° 1 a seguito della variazione del 19.04.2010 al prot. n.° SA0188404 in atti dal 19.04.2010 circa un Ampliamento in Sopraelevazione si riferisce al Piano Terra nonché al 1° e 2° Piano. Altresì, nell'Atto di Donazione del 28.08.2001 si evidenzia che il bene pervenuto, è avvenuto attraverso quella che viene definita una donazione per possesso, in quanto alla data di stipula del predetto atto, il donante [REDACTED] risultava essere formalmente proprietario esclusivamente della quota di 1/7, così come da visura storica dell'immobile depositata dagli stessi creditori procedenti. Per tale motivo NON è stato possibile completare con esito positivo la verifica del ventennio.*

L'immobile oggetto di pignoramento per la specifica quota, in capo al debitore esecutato [REDACTED], fa parte di un unico fabbricato.

L'intero corpo di fabbrica, in riferimento all sua edificazione risalente agli anni antecedenti il 1 Settembre 1967 e in riferimento di specifiche Autorizzazione Edilizia (All. n.° 5-13-14 - Tavola n.° A-05), è stato oggetto di intervento di riattazione in ragione del sisma del 23.11.1980 e ai sensi della L. n.° 219/81.

Il fabbricato per le parti esterne evidenzia le caratteristiche costruttive tipiche del luogo e dell'epoca della costruzione ossia di una edilizia tipicamente residenziale con caratteristiche costruttive e di completamento di tipo civile. Per quanto riguarda gli ambienti interni, anch'essi evidenziano il carattere prevalente residenziale.

Il bene (Abitazione + Locale Accessorio) è **abitato dall'esecutato** nonché da suo nucleo familiare, mentre il locale accessorio è utilizzato sempre dall'esecutato come locale deposito, ecc..

Il Locale accessorio con disimpegno, w.c, ecc computa una superficie utile di mq. 37.16 e una altezza H = 2.45 m., mentre la superficie utile abitativa al 1° piano è di circa Mq. 44.03, e al 2°

piano è di Mq. 19.25 . L'altezza dell'abitazione al 1° piano è di H=2.70, .L'altezza del 2° piano è H = 2.75.

Il fabbricato,nella globalità per quanto riguarda le parti esterne non necessita allo stato attuale di opere manutentive,mentre per quelle interne sono necessarie delle opere di tinteggiatura.

L'immobile in relazione delle specifiche caratteristiche **NON** è costituito in condominio.

L'immobile (Abitazione + Locale Accessorio) riportati in Pignoramento con identificazione Catastale al **Foglio di Mappa n.° 9** dalla **Particella n.° 195 Sub n.° 1** è ubicato al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa), e a seguito dell'aggiornamento catastale risulta che:

Abitazione + Locale Accessorio sono identificati dalla particella n.° 195 Sub n.° 1 di Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza n.° 4 Vani - Superficie Catastale Totale di Mq.110.00 e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di Mq. 110.00 e Rendita di €. 299.55, risulta intestato per **1/1** al [REDACTED] (Debitore),nato a Magliano Vetere (Sa) il 25.10.1960 e residente al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa) - [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Il più probabile Valore di Mercato ottenuto dalla presente Stima per la Particella **n.° 195 Sub n.° 1**

Particella n.° 195 Sub n.° 1	<u>€.95000.00</u>
---	--------------------------

OSSERVAZIONI delle PARTI del 23.04.2019

e

VALUTAZIONI dell'Esperto Stimatore

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 **13.12.2018**, sono stato nominato dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Michela ELIGIATO, Esperto Stimatore** ex Art. n.° 569 c.p.c., per la VALUTAZIONE degli IMMOBILI PIGNORATI, siti al Corso Fratelli De Mattia n.° 5 del Comune di Vallo della Lucania (Sa),per il PIGNORAMENTO del [REDACTED]

[REDACTED],così come previsto dalla procedura in adempimento dell'Art. n.° 137 Bis della L. n.° 132 del 20.08.2015 (ex L. n.° 83/2015), in data 09.04.2019 ha trasmesso alle parti a mezzo Raccomandata A.R e P.e.c. (entro i **30 gg.** prima dell'udienza del **10.05.2019**) gli elaborati redatti per specifiche competenze (Stima Valore dell'Immobilabile),ove nelle lettera di trasmissione sui rammentava alle parti che all'udienza del **10.05.2019** è possibile depositare note alla relazione purchè abbiano provveduto almeno 15 giorni prima della stessa ad inviare le predette all'esperto stimatore.

In ragione di quanto evidenziato in precedenza, il sottoscritto in data 23.04.2019 a mezzo P.e.c. ha ricevuto da parte degli [REDACTED], nella qualità di procuratori e difensori dei Creditori Procedenti,nonchè il solo [REDACTED] quale procuratore e difensore del Creditore Interventuto [REDACTED], specifiche note alla relazione di stima, contraddistinte dalle lettere **A - B - C - D -**.

A seguito della disamina delle note e degli atti allegati, si relaziona quanto segue:

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

Lettera - A - :

In ragione della consistenza immobiliare dove nelle note trasmesse in data 23.04.2019 da parte dei creditori procedenti e intervenuto, si evidenzia che la consistenza immobiliare corrisponderebbe esattamente a quella indicata dallo scrivente, si precisa che tale affermazione è la risultante di una verifica degli atti, anche se dai dati catastali al 19.04.2010 la particella n.° 195 identificava solo il bene solo al Piano Terra, mentre la nuova particella n.° 195 Sub n.° 1 a seguito della variazione del 19.04.2010 al prot. n.° SA0188404 in atti dal 19.04.2010 circa un Ampliamento in Sopraelevazione si riferisce al Piano Terra nonché al 1° e 2° Piano. Altresi, nell'Atto di Donazione del 28.08.2001 si evidenzia che il bene pervenuto, è avvenuto attraverso quella che viene definita una donazione per possesso, in quanto alla data di stipula del predetto atto, il donante [REDACTED] risultava essere formalmente proprietario esclusivamente della quota di 1/7, così come da visura storica dell'immobile depositata dagli stessi creditori procedenti. Per tale motivo NON è stato possibile completare con esito positivo la verifica del ventennio.

Lettera - B - :

Per quanto riguarda, il Locale Accessorio ubicato al piano terra di proprietà [REDACTED] (non collegato internamente con i piani superiori) a seguito della disamina degli atti trasmessi a mezzo P.e.c. del 23.04.2019 dalle parti, risulta che esso è immediatamente accessibile dalla corte condominiale dopo aver superato il cancello d'ingresso in ferro e una zona di disimpegno comune, attraverso una porta sul lato Sx, mentre dalla porta frontale è possibile accedere dall'ingresso di proprietà alla corte di proprietà del [REDACTED].

Lettera - C - :

In ragione degli atti trasmessi a mezzo P.e.c. in data 23.04.2019 dalle parti, si prende atto che i servizi NON risultano collegati alla rete fognaria Comunale, così come si evidenzia nel riscontro nota al Prot. n.° 1712 del 02.02.2010 da parte del [REDACTED], inoltrate all'U.T.C. del Comune di Vallo della Lucania (Sa) in data 10.06.2010 al Prot. n.° 8573, e così come contenuto nel Verbale di Sopralluogo - Proc. n.° 314/2011/Mod. 45 del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Vallo della Lucania (Sa) eseguito dall'UPG [REDACTED] coadiuvato dall'ag. di pm [REDACTED] e dal [REDACTED] operaio dipendente del CONSAC (Allegato n.° 18 - Tavola A-05), ove si evidenzia che lo scarico del bagno era collegato ad un canale posto a ovest dell'edificio, interrato di remota costruzione che attraverso il giardino del [REDACTED] NON ha recapito nella rete fognaria Comunale, fermo restando si evidenzia che in ragione della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Vallo della Lucania (Sa) del 27.02.2019 al Prot. 2241, tali documenti allo stato attuale non mi erano pervenuti.

Lettera - D - :

In ragione degli atti trasmessi a mezzo P.e.c. del 23.04.2019 dalle parti, a seguito della disamina degli stessi, sono state apportate le opportune correzioni circa la superficie del piano terra (Locale Accessorio) che di conseguenza hanno determinato la superficie commerciale definitiva e il conseguente valore del bene.

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

- Tavola n.° A-02 - Stralci Cartografici
- Tavola n.° A-03 - Rilievo planimetrico dell'immobile
- Tavola n.° A-04 - Documentazione Fotografica

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

- Tavola n.° A-05 - Allegati
- Planimetrie Catastali e specifiche Visure aggiornate
- Quadro Riassuntivo dell'Immobile oggetto di vendita
- Specifica Professionale con allegate spese documentate e non documentate

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

L'Esperto Stimatore
Arch. Emilio PROTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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