

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)**

*Giudice dell'Esecuzione*  
***Dott. Aniello Maria De Piano***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 46/2008 R.G.E.**

.....  
*contro*  
.....

**PERIZIA DI STIMA**

L'Esperto stimatore

***Dott. Arch. Daniela Calvanese***

data: 29 Marzo 2023

**DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE**

Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84033 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail: [archcalvanese@libero.it](mailto:archcalvanese@libero.it)

PEC: [daniela.calvanese@architettisalernopec.it](mailto:daniela.calvanese@architettisalernopec.it)

## **INDICE**

<i>Premessa</i> .....	pag. 2
<i>Controlli preliminari</i> .....	pag. 2
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> .....	pag. 3
<i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i> .....	pag. 3
<i>QUESITO n. 3: descrizione del lotto</i> .....	pag. 6
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i> .....	pag. 12
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....	pag. 12
<i>QUESITO n. 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i> .....	pag. 13
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i> .....	pag. 14
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i> .....	pag. 14
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i> .....	pag. 15
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i> .....	pag. 15
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i> .....	pag. 16
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i> .....	pag. 16
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i> .....	pag. 18
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i> .....	pag. 18
<i>Conclusioni</i> .....	pag. 19
<i>Allegati</i>	

## ***Premessa***

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. Aniello Maria De Piano.

Con decreto del 10.5.2022, io sottoscritta **Arch. Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1127, venivo nominata esperto dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 46/2008 R.G.E.** promossa da ..... contro ..... nata ad ....., ..... nata a ..... e ..... nata a .....

In data 19.5.2022, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, sottoscrivevo il verbale di incarico e prestavo il giuramento di rito.

L'accesso si è svolto alla presenza del professionista delegato e Custode giudiziario dott. Giuseppe Lammardo e delle proprietarie sigg.re .....

*(cfr verbale di sopralluogo)*

Per la stesura della presente perizia, oltre all'esame del fascicolo, ho eseguito visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, accesso ai fascicoli depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula ed, inoltre, ho richiesto certificati presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile.

## **CONTROLLI PRELIMINARI**

### **Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile sostitutiva, del 28.8.2008, a firma del Dott. Giuseppe Grosso, Notaio in Pozzuoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla Certificazione Notarile si evince la provenienza del bene pignorato nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento, a partire dall'atto di acquisto antecedente il ventennio.

I dati catastali sono stati correttamente indicati.

**QUESITO n. 1: diritti reali dei beni oggetto del pignoramento**

Il bene pignorato con Atto del 10.6.2008, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.7.2008 ai nn. 31337/22028, a favore di ..... contro ..... nata ad ....., ..... nata a ..... e ..... nata a ....., è il seguente:

- **abitazione** in Padula (SA) alla via Vico Torto al Campidoglio n. 10, riportata in catasto Fabbricati al foglio 20 particella 824 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. tot. mq 116, sup. tot. escluse aree scoperte mq 114, piano T-1.

**QUESITO n. 2: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

Dalla Certificazione Notarile si evince che il bene è pervenuto alle sig.re ..... per successione di ..... nato a ..... ed ivi deceduto il ....., giusta denuncia n. 45 Vol. 263 trascritta il **04.6.1987** ai nn. 15680/12663 e relativa accettazione tacita dell’eredità del **27.20.2008** trascritta ai nn. 42630/30762 e, per la quota di 7/9, in virtù Atto di Donazione del 22.5.1987, rep. 15046, trascritto il **01.6.1987** ai nn. 15259/12339 contro ..... nata a ....., ..... nata a ..... e ..... nato a ..... A ..... nata a ....., ..... nata a ..... e ..... nato a ..... e ..... nato a ..... il bene era pervenuto per successione di ..... nato a ..... ed ivi deceduto il ..... giusta denuncia n. 65 Vol. 253, trascritta il **05.11.1984** ai nn. 27814/23709 e relativa accettazione tacita di eredità del **27.10.2008** trascritta ai nn. 42629/30761.

Con successiva trascrizione del **27.11.1984** ai nn. 29703/25290, ..... nato a ....., a titolo di stralcio quota, cede i diritti ad esso spettanti sull’immobile in oggetto alla madre e ai germani.

Ad ..... nato a ..... l'intero immobile era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 09.3.1960 per notar Giovanni Spinelli, trascritto il 26.3.1960 ai nn.6430/5734 contro .....

**Formazione del lotto**

Le caratteristiche dei beni non consentono la formazione di più lotti di vendita e pertanto l'unico lotto di vendita individuato è il seguente:

- **intera abitazione** in Padula (SA) alla via Vico Torto al Campidoglio n. 10, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 824 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. tot. mq 116, sup. tot. escluse aree scoperte mq 114, piano T-1, rendita € 400,25.



**Estratto di mappa**





## Catasto ortofoto



marzo 15, 2023

0 25 50

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community  
Provincia di Salerno

## *Sovrapposizione catasto ortofoto*

### **QUESITO n. 3: descrizione del lotto**

Abitazione in Padula (SA), alla via Vico Torto al Campidoglio n. 10, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Padula al foglio 20 particella 824 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. tot. mq 116, sup. tot. escluse aree scoperte mq 114, piano T-1, rendita € 400,25. L'abitazione è situata nel centro storico, in prossimità della sede Municipale e del Museo Civico ed è parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, facete parte di un comparto edilizio la cui origine è antecedente al XVII secolo.

Ricade in zona A del vigente Piano Urbanistico Comunale, corrispondente a quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

L'accesso all'abitazione è situato sulla via pedonale Vico Torto al Campidoglio, traversa della via carrabile Vico I al Municipio dalla quale l'abitazione dista circa 30 m.

L'abitazione si sviluppa su due livelli: al piano terra si trova la cantina e la legnaia con accesso da via Vico Torto al Campidoglio e dell'abitazione situata al primo piano, tramite botola con scala metallica situata in corrispondenza del ripostiglio. Al primo piano sono situati l'ingresso, il corridoio, il soggiorno/pranzo con balcone, la cucina, il bagno, il ripostiglio e due camere da letto. L'ingresso è preceduto da un piccolo portico dalla superficie di mq 6,70.

L'altezza degli ambienti al piano terra è di m. 1,76, al primo piano è di m. 2,98. È possibile accedere alla soffitta, praticabile ma non abitabile, dalla botola dotata di scala retrattile, attualmente non funzionante, situata nel ripostiglio.

La superficie dell'abitazione al primo piano è di mq 82,40, e dei locali al piano terra è di mq 42,30. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in alluminio, alcuni con scuri interni, altri con scuri esterni. Le porte interne con pannello vetrato sono in legno. La pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina sono con piastrelle di ceramica.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, la muratura portante del fabbricato è del tipo continua con strutture di irrigidimenti in c.a. realizzate a seguito dei lavori di consolidamento post sisma ai sensi della Legge 219/81. Il solaio del primo piano è in latero cemento gettato in opera mentre il solaio del piano terra è in cemento grezzo posato direttamente sulla roccia di fondazione del fabbricato. La copertura del fabbricato è a più falde di tetto spioventi realizzate con travi e listelli in legno sormontati da manto di tegole.



L'abitazione è provvista di impianto idrico ed elettrico. Nel soggiorno è situato il camino che consente il riscaldamento di tutti gli ambienti.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, il fabbricato risulta in condizioni modeste. La copertura presenta un discreto avvallamento delle travi ed alcune tegole divelte e il dilavamento di acqua sulla facciata nord del fabbricato attesta il cattivo funzionamento delle gronde.

Non risultano certificati di conformità degli impianti né attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Non risultano Certificati di Agibilità.

*(cfr piante di rilievo e fotografie)*



*Foto n. 1 – prospetto nord sul lato di ingresso all'abitazione*





*Foto n. 2 – particolare dell'ingresso all'abitazione*



*Foto n. 3 – prospetti ovest e sud*





*Foto n. 4 – soggiorno*



*Foto n. 5 – disimpegno*

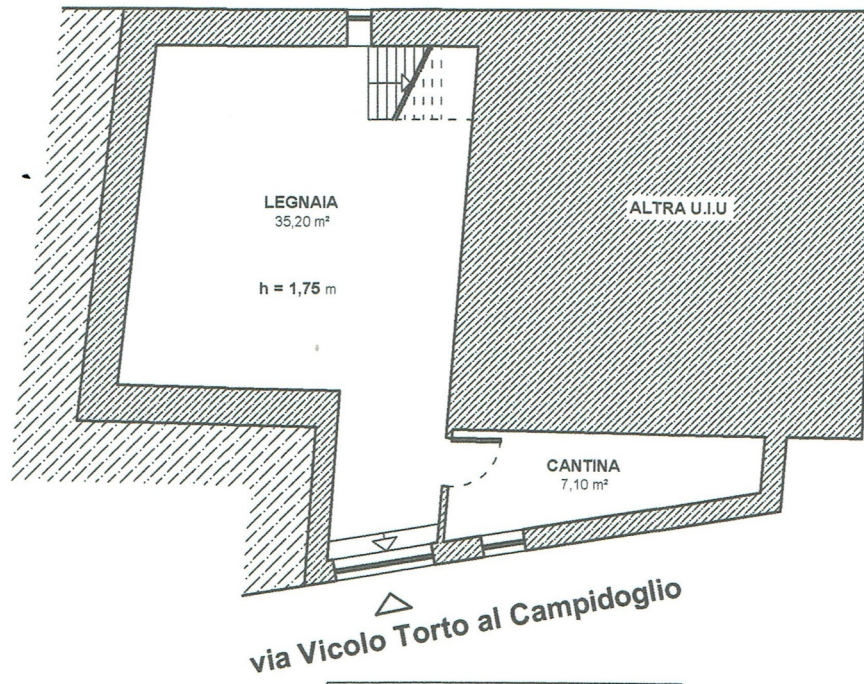




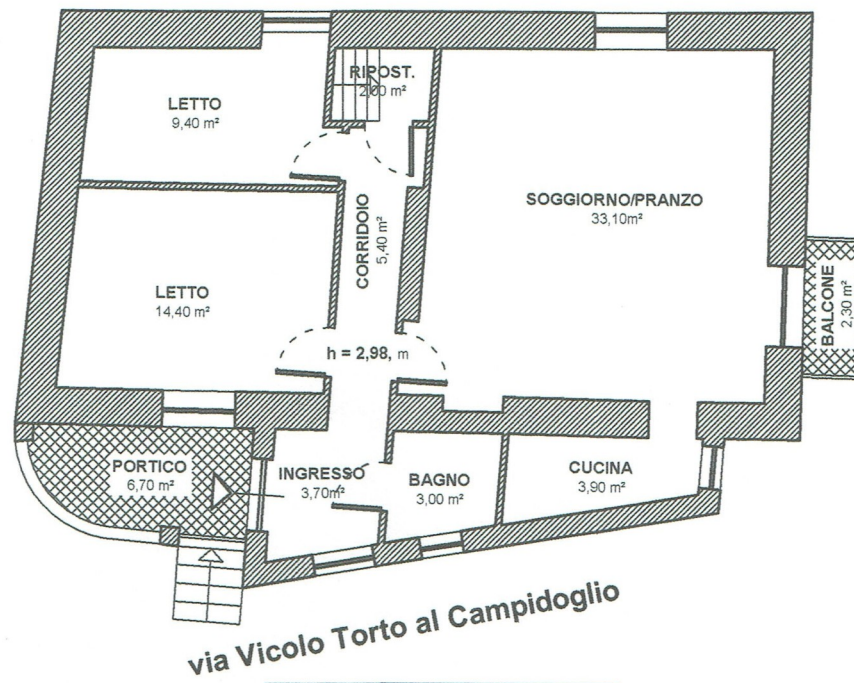
*Foto n. 6 – bagno*



*Foto n. 7 – locale al piano terra*



**PIANTA DI RILIEVO  
PIANO TERRA**



**PIANTA DI RILIEVO  
PRIMO PIANO**

SCALA 1:100



#### **QUESITO n. 4: individuazione catastale del bene**

L'abitazione in Padula (SA) alla via Vico Torto al Campidoglio n. 10, è riportata in Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 824 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. tot. mq 116, sup. tot. escluse aree scoperte mq 114, piano T-1, rendita € 400,25, ben intestata a ..... (proprietà per 1/3) .....(proprietà per 1/3) e ..... (proprietà per 1/3). Confina con unità immobiliare situata al piano terra, corrispondente alla particella 824 sub 1 intestata ad ....., a nord ad est e ad ovest con la via Vico Torto al Campidoglio, a sud con terreno corrispondente alla particella 825 intestata ad .....

Per quanto riguarda la storia catastale, dalla visura storica della p.lla 824 sub 2 si evince che l'unità immobiliare corrispondente alla particella 824 sub 2 è stata costituita in data 22.11.2000 ed è stata intestata a ..... (proprietà per 1/3) ..... (proprietà per 1/3) e ..... (proprietà per 1/3).

#### **QUESITO n. 5: schema sintetico – descrittivo del lotto**

Abitazione in Padula (SA), alla via Vico Torto al Campidoglio n. 10, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Padula al foglio 20 particella 824 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. tot. mq 116, sup. tot. escluse aree scoperte mq 114, piano T-1, rendita € 400,25.

L'immobile è situato nel centro storico, in prossimità della sede Municipale e del Museo Civico ed è parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, facete parte di un comparto edilizio la cui origine è antecedente al XVII secolo.

Ricade in zona A del vigente Piano Urbanistico Comunale.

L'abitazione si sviluppa su due livelli: al piano terra si trova la cantina e la legnaia con accesso da via Vico Torto al Campidoglio e dell'abitazione situata al primo piano, tramite botola con scala metallica; al primo piano sono situati l'ingresso, il corridoio, il soggiorno/pranzo con balcone, la cucina, il bagno, il ripostiglio e due camere da letto.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta pratica edilizia n. 16/1986 consistente nell'Autorizzazione con buono contributo alla riparazione di un fabbricato alla via Vico Torto al Campidoglio di proprietà di ..... ed eredi ....., ai sensi della L.R. n. 219/81.

Non risultano certificati di conformità degli impianti né attestato di prestazione energetica dell'edificio. Non risulta certificato di Abitabilità.

Il valore stimato dell'intero immobile è di € 43.000,00.

#### **QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

In data 27.3.2023 il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Padula (SA) mi ha trasmesso a mezzo Pec copia della seguente documentazione:

- Attestazione;
- Copia della pratica edilizia n. 16/1986 consistente nell'Autorizzazione con buono contributo alla riparazione di un fabbricato alla via Vico Torto al Campidoglio di proprietà di ..... ed eredi ....., ai sensi della L.R. n. 219/81;
- Copia dello stralcio della zonizzazione del P.R.G. e norme tecniche di attuazione.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica, dall'esame della documentazione fornita si evince la corrispondenza tra il progetto allegato alla pratica edilizia n. 16/1986 ed il rilievo dell'immobile eseguito in fase di accesso.

Si segnalano piccole modifiche interne consistenti nella inversione di destinazione di alcuni locali dell'appartamento. In particolare, il locale che nel progetto assentito era destinato a sala da pranzo, attualmente è destinato a camera da letto; la camera da letto e la cucina, compongono, attualmente, un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo.

Le difformità evidenziate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

La planimetria catastale riporta l'attuale stato di fatto.

Non risulta certificato di abitabilità.

L'immobile ricade in zona "A" del vigente P.R.G, regolata dalla seguenti norme:

tali zone sono disciplinate dal Piano di Recupero e sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla Legge 457/78. Saranno inoltre consentiti interventi di adeguamento o miglioramento antisismico ai sensi della Legge 64/74 e successive, qualora le condizioni statiche siano particolarmente precarie, e non sia possibile procedere al recupero dell'immobile, può essere autorizzato l'intervento di demolizione e ricostruzione, rispettando la sagoma e la tipologia originaria, salvo a consentire l'adeguamento delle altezze nei limiti previsti dalle norme in materia di standard edilizi, e comunque in linea con le altezze dei fabbricati vicini. Preferibilmente dovranno

adottarsi tecniche costruttive e materiali simili a quelli del tessuto edilizio esistente; le finiture esterne, gli infissi ed il trattamento superficiale dei prospetti, compreso il manto di copertura, dovranno rispettare le caratteristiche degli immobili contigui. Per i fabbricati che abbiano locali sottoposti al livello stradale e non è possibile recuperare l'altezza necessaria tra i piani sovrastanti, può essere autorizzata la traslazione dei volumi con innalzamento del piano di copertura. In tutti i fabbricati della Zona A è consentito un incremento di volume non superiore al 10%, per un massimo di 50mc., per consentire, una tantum, l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici. Tale volumetria potrà essere realizzata, prioritariamente: sfruttando o eventualmente innalzando le strutture di copertura, col limite di allineamento della linea di gronda ai fabbricati adiacenti; o realizzando l'ampliamento su prospetti secondari e non visibili da strade e luoghi pubblici. Analoga disposizione può essere consentita nel caso di demolizione di corpi aggiunti o superfetazioni. I ruderi, per i quali non è prevista diversa destinazione dal Piano di Recupero, potranno essere ricostruiti, secondo le modalità sopra descritte e, nei limiti delle volumetrie originarie e comunque rispettando gli allineamenti e le altezze dei fabbricati contigui. In tale zona è consentito il cambio di destinazione d'uso, dei locali al piano terra, dall'attuale destinazione ad autorimesse o locali commerciali, i fabbricati adibiti a depositi o pertinenze agricole potranno essere trasformati in abitazioni, se sussistono le condizioni ed il rispetto degli standard abitativi.

*(cfr allegati)*

#### **QUESITO n. 7: stato di possesso attuale degli immobili**

Nell'abitazione risiede la sig.ra ....., proprietaria della quota di 1/3 dell'immobile pignorato.

#### **QUESITO n. 8: vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni**

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- L'immobile non risulta gravato da altre procedure esecutive
- Non risultano altre domande giudiziali gravanti su beni
- Non risultano convenzioni matrimoniali

- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso
- Il bene pignorato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale e a vincolo sismico.

A carico dell'acquirente resteranno le spese per lavori di manutenzione che ammontano ad € 6.000,00 circa.

SEZIONE B: oneri e vincoli a carico della procedura

Dall'ispezione ipotecaria si evince che sull'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Padula (SA) al foglio 20 particella 824 sub 2, gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 04/01/2001 - Registro Particolare 26 Registro Generale 334  
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 51274 del 20/12/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Iscrizione n. 4755 del 18/12/2020
2. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 22028 Registro Generale 31237  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 501 del 10/06/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 4755 Registro Generale 42675  
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 51274 del 20/12/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 26 del 2001

*(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile e per soggetto)*

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Il terreno su cui insiste il fabbricato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



**QUESITO n. 11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Non risultano spese di gestione o di manutenzione dell'immobile né procedimenti giudiziari in corso.

**QUESITO n. 12: valutazione dei beni**

*Calcolo delle superfici*

<b>SUPERFICI COPERTE</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
soggiorno/pranzo	m <sup>2</sup> 33,10	nord ovest	discrete
cucina	m <sup>2</sup> 3,90	sud est	discrete
letto	m <sup>2</sup> 14,40	sud est	discrete
letto	m <sup>2</sup> 9,40	sud ovest	discrete
ripostiglio	m <sup>2</sup> 2,00	centrale	discrete
corridoio	m <sup>2</sup> 5,40	centrale	discrete
bagno	m <sup>2</sup> 3,00	sud est	discrete
ingresso	m <sup>2</sup> 3,70	sud est	discrete
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 74,90</b>		
<b>SUPERFICI MURI INTERNI E PERIMETRALI</b> (10% della superficie netta)	<b>m<sup>2</sup> 7,50</b>		
<b>TOTALE SUPERFICI COPERTE</b>			<b>m<sup>2</sup> 82,40</b>

<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO E VANI ACCESSORI</b>	
<b>BALCONE</b> (m <sup>2</sup> 2,30) 25% della superficie	m <sup>2</sup> 0,60
<b>PORTICO</b> (m <sup>2</sup> 6,70) fino a m <sup>2</sup> 25,00 35 % della superficie	m <sup>2</sup> 2,40
<b>LEGNAIA</b> (m <sup>2</sup> 35,20) 20% della superficie	m <sup>2</sup> 7,00
<b>CANTINA</b> (m <sup>2</sup> 7,10) 20% della superficie	m <sup>2</sup> 1,40
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 11,40</b>

SUPERFICI COPERTE	m <sup>2</sup> 82,40
SUPERFICI DI ORNAMENTO E VANI ACCESSORI	m <sup>2</sup> 11,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 93,80</b>

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2022 e sono giunta alla individuazione del valore di € 550,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho applicato, infine, i seguenti coefficienti di merito:

Abitazione al primo piano	- 10%
Abitazione in buono stato	0 %
Abitazione mediamente luminosa	0 %
Abitazioni con vista mista	0 %
Abitazioni risalente ad oltre 40 anni	0 %
Abitazioni con riscaldamento autonomo	+ 5 %

**Valore di mercato dell'intero immobile = superficie commerciale x quotazione al mq x coefficienti merito**

$$V_m = m^2 93,80 \times \text{€}/m^2 550,00 \times - 5\% = \text{€ } 49.000,00$$

Al valore trovato vanno sottratti € 6.000,00 per le spese di manutenzione della copertura e per la riparazione delle gronde.

$$\text{€ } 49.000,00 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 43.000,00$$

**(euro quarantatremila/00)**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

L'immobile è pignorato per l'intero.

**QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

..... nato a ..... e ..... nata ad ..... hanno contratto matrimonio in Padula il 15.5.1972. Sull'estratto di matrimonio non sono apportate annotazioni. Il sig. .... è deceduto il 05.4.1987.

..... nata a ..... e ..... nato a ..... hanno contratto matrimonio in Padula il 16.5.1998. Sull'Estratto d matrimonio è apportata la seguente annotazione: << Con provvedimento del Tribunale di Lagonegro n. 707/2022 in data 09.11.2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto >>.

..... nata a ..... risulta di stato civile nubile.

## ***Conclusioni***

Espletato nei termini assegnati il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassego la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

### Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- pianta di rilievo del fabbricato;
- ultima planimetria catastale in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- visure ipotecarie aggiornate;
- Estratti di matrimonio;
- Attestazione U.T.C.;
- Copia della pratica edilizia n. 16/1986 (Autorizzazione, Relazione, Stato di Fatto e progetto);
- stralcio Zonizzazione P.R.G. relativo all'area nella quale ricade l'immobile;
- norme tecniche di attuazione;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, li 29.3.2023

L'Esperto stimatore  
**Dott. Arch. Daniela Calvanese**