

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 86/2022 R.G.E.

G.E. DOTT.ssa M. TROISI

Creditore: *..omissis..*

Debitore: *..omissis..*

Relazione Estimativa

Esperto Stimatore

*..omissis..*

*..omissis..*

## TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Relazione Esperto Stimatore procedura esecutiva N. 86/2022 R.G.E.

promossa da:

..omissis..

contro

..omissis..

Ill.mo G.E. dott.ssa M. TROISI

premesso che:

- a) con ricorso per decreto ingiuntivo iscritto al R.G.n. 2730/2020 del Tribunale Ordinario di Lodi, la ricorrente ..omissis..ha esposto:
- 1) di essere “..omissis.. *creditrice nei confronti del sig. ..omissis.. e della sig.ra ..omissis.., quest’ultima in qualità di coobligata, del complessivo importo di Euro 45.162,39 ..omissis..;*
  - 2) che...omissis..“*..i debitori hanno effettuato pagamenti a deconto per complessivi Euro 2.000,00, con conseguente residuo credito dovuto pari ad Euro 43.162,39;*
- b) il Tribunale Ordinario di Lodi, con proprio decreto provvisoriamente esecutivo n. 441/2021 del 15/05/2021, considerato che il credito risulta certo, liquido ed esigibile ha ingiunto, tra gli altri, al sig. ..omissis.. il pagamento a favore della parte ricorrente;
- c) in forza del citato decreto, dichiarato definitivamente esecutivo per atto in data 20.10.2021 della cancelleria del Tribunale di Lodi, la creditrice ha iscritto ipoteca giudiziale su immobile nella piena proprietà del sig. ..omissis.. mediante formalità in data 22.11.2021 ai nn. 47661/5151, “*..omissis.. sito nel Comune di Roccapiemonte (SA), e precisamente: - abitazione cat. A/4, vani 4, piano 1, Corso Mario Pagano n.175, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al fg.8, p.lla 220;*”
- d) pur a seguito dell’atto di precetto notificato in data 31.03.2022, il debitore non ha provveduto al pagamento di quanto dovuto;
- e) con proprio atto del 28.04.2022 la parte creditrice ha inteso sottoporre a ad esecuzione, per espropriazione forzata, l’immobile e pertinenze di proprietà del debitore sito in Comune di Roccapiemonte...omissis..: “*intera piena proprietà dell’abitazione cat. A/4, vani 4, piano 1, Corso Mario Pagano n.175, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al fg.8, p.lla 220.*”
- f) in data 31.05.2022 l’Ufficiale Giudiziario addetto all’Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Nocera Inferiore, a richiesta della

Host Italia srl, ha pignorato a carico del ..omissis.., nato a..omissis.. e residente in ..omissis.. i beni immobili di proprietà del debitore come identificati al precedente punto e);

- g) in data 07.07.2022 il creditore procedente, a mezzo dei propri procuratori costituiti, ha chiesto all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, "*..omissis.., di voler fissare l'udienza di autorizzazione alla vendita dei beni immobili pignorati..omissis..*".
- h) con proprio decreto del 19.10.2023 la S.V. Ill.ma ha altresì disposto la nomina del sottoscritto ..omissis.., per adempiere al mandato di Esperto Stimatore dei beni pignorati, formulando i seguenti quesiti:
- 0) *Controllo preliminare: verifica completezza documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*
  - 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
  - 2) *Identificare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
  - 3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
  - 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo;*
  - 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
  - 6) *Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
  - 7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
  - 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
  - 9) *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
  - 10) *Verificare la esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
  - 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
  - 12) *Valutazione dei beni*
- i) In data 26.10.2023 il sottoscritto ..omissis.. ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore previa firma digitale del processo verbale di giuramento e contestuale deposito su fascicolo telematico;
- j) A mezzo Posta Elettronica Certificata del 08.11.2023 (v. All.0) inviata ai procuratori costituiti del creditore e Raccomandata A/r n. 61866905821-2 inviata al debitore ..omissis.. è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.11.2023 con appuntamento alle ore 10:00 in Comune di Roccapiemonte al Corso Mario Pagano n.210 (ex 175);
- k) In data 22.11.2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali con accesso

agli immobili pignorati (v. All. 1), poi proseguite nel periodo successivo per compiere approfondimenti aggiuntivi ritenuti utili ad integrare e/o riscontrare quanto prodotto agli atti del procedimento;

- l) In data 02.01.2024 è stata trasmessa al Comune di Roccapiemonte (v. All. 2) istanza per l'ottenimento della documentazione occorrente alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati; tale istanza è stata acquisita dall'ente al prot. n. 110 del 03/01/2024;
- m) A mezzo Posta Elettronica Certificata del 29.02.2024 (v. All.3) inviata ai procuratori costituiti del creditore e Raccomandate A/r n. 618683005364 e n. 618683004147 inviate al debitore sig. ..omississ.. , è stata consegnata la bozza di elaborato peritale (v. All.3), fissando il termine del 15.03.2024 per la ricezione di eventuali note di osservazione;
- n) Entro il giorno 15.03.2024, e fino alla data di deposito del presente elaborato, non sono pervenute osservazioni alla bozza di elaborato trasmessa alle parti;

Tanto premesso, esaminata la documentazione prodotta dalle parti e tenuto conto sia dei rilievi effettuati direttamente in sede di ispezione dei luoghi, che delle ricerche condotte presso i pubblici uffici, è stata esposta la presente relazione suddivisa in:

<b>0. Quesito n.0 – verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. ....</b>	<b>pag.4</b>
0.1 Situazione ipotecaria.....	pag.5
0.2 Situazione catastale.....	pag.5
0.3 Stato civile dell'esecutato.....	pag.6
<b>1. Quesito n.1 – Diritti reali e beni oggetto del pignoramento.....</b>	<b>pag.6</b>
1.1 Diritti reali.....	pag.6
1.2 Beni oggetto del pignoramento.....	pag.7
1.3 Formazione dei lotti.....	pag.7
<b>2. Quesito n.2 – Beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale... ..</b>	<b>pag.8</b>
2.1 Beni componenti ciascun Lotto.....	pag.8
2.2 Descrizione materiale .....	pag.8
<b>3. Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato .....</b>	<b>pag.13</b>
<b>4. Quesito n.4: Schema sintetico descrittivo del lotto.....</b>	<b>pag.14</b>
<b>5. Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>	<b>pag.15</b>

<b>6. Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Quesito n.7 : Stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>pag.17</b>
<b>8. Quesito n.8 : Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....</b>	<b>pag.18</b>
8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	pag.18
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	pag.18
8.2.1 Iscrizioni ipotecarie.....	pag.18
8.2.2 Pignoramenti.....	pag.18
8.2.3 Difformità urbanistico edilizie.....	pag.18
8.2.4 Difformità catastali.....	pag.19
<b>9. Quesito n.9 : Ubicazione su suolo demaniale .....</b>	<b>pag.19</b>
<b>10. Quesito n.10 : Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....</b>	<b>pag.19</b>
<b>11. Quesito n.11 : Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</b>	<b>pag.19</b>
<b>12. Quesito n.12 : Valutazione dell'immobile .....</b>	<b>pag.19</b>
<b>13. Quesito n.13 : Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</b>	<b>pag.22</b>
<b>14. Quesito n.14 : Certificazione di stato civile e regime patrimoniale .....</b>	<b>pag.22</b>
<b>0. Quesito n.0 – verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.</b>	

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con indicazione delle formalità dalla data del 23/03/1936 alla data del 03/08/2022 gravanti sul bene pignorato.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ed è stata rilasciata con riferimento al seguente immobile pignorato:

- *Appartamento con annesso cortile assoluto in CORSO MARIO PAGANO, 175 riportato nel C.F. di ROCCAPIEMONTE al Fl.8 p.IIa 220, ctg. A/4, classe 01, piano 1°, metri quadri 104, vani 4, r.c. Euro 151,22 impianto meccanografico del 30/06/1987;*

e per tutti i soggetti che sono risultati proprietari nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare intervenuto in data 03/08/2022, dando luogo alle evidenze ipocatastali riportate nei paragrafi

successivi.

### **0.1 Situazione ipotecaria**

- a) successione legale in morte di ..omissis.., giusta denuncia del 21/01/2015 num.43 vol.9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 11/02/2015 ai nn.4861/4128 con la quale ..omissis.. riceve dal padre la quota di 1/1 di piena proprietà';
- b) atto per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306/24606, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 25/03/2010 ai nn.12092/9010 con il quale ..omissis.. riceve la quota di 1/1 di piena proprietà' per divisione da se stesso e da ...omissis..nata a ..omissis.. e da ..omissis.. nato a ..omissis..;
- c) successione legale in morte di ..omissis.. nata a ..omissis.. e deceduta a ..omissis.., giusta denuncia del 07/04/2006 num.38 vol.46, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 23/05/2006 ai nn.28315/16877 e relativo atto di accettazione tacita di eredità' per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 13/06/2022 ai nn.25166/19958 con il quale ..omissis.. quale fratello della de cuius, ..omissis.. quale nipote della de cuius e ..omissis..quale fratello della de cuius, ricevono e accettano la quota di 1/12 di Piena Proprietà' ciascuno;
- d) successione legale in morte di ..omissis.. nato a ..omissis..e deceduto a ..omissis.., giusta denuncia del 26/02/2010 num.394 vol.9990/10, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 08/03/2010 ai nn.9195/6825 e relativo atto di accettazione tacita di eredità' per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 13/06/2022 ai nn.25167/19959 con il quale ..omissis.. riceve e accetta dal padre la quota di 1/4 di Piena Proprietà';
- e) successione legale in morte di ..omissis.. nato a ..omissis..e deceduto a ..omissis.., giusta denuncia num.75 vol.152, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 11/03/1959 ai nn.4596/4189 con la quale i figli ..omissis.. ed il coniuge superstite ..omissis.. nata a ..omissis..per l'usufrutto uxorio, ricevono l'intera piena proprietà' dell'immobile in oggetto; il suindicato diritto di usufrutto uxorio si è estinto a seguito del decesso di ..omissis.. avvenuto a Roccapiemonte il 20/05/1973

- f) atto di donazione accettata per notar FIGLIOLIA MICHELANGELO del 23/03/1936, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 31/03/1936 ai nn.4936/3811 con il quale ..omissis.. riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' da ..omissis..

**Formalità pregiudizievoli al 03/08/2022**

- g) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 03/08/2022 ai nn.34300/27109 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 31/05/2022 contro ..omissis.. a favore della ..omissis..
- h) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2021 ai nn.47661/5151 emesso dal Tribunale di LODI il 15/05/2021 per EURO 25.000,00 a garanzia di EURO 43.162,39 contro ..omissis.. nato in ..omissis.. a favore della ..omissis..

**0.2 Situazione catastale**

I dati catastali attuali e storici estratti nell'ambito della presente consulenza coincidono con quanto indicato all'interno della Relazione Notarile, ossia l'immobile pignorato è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte (Sa) al foglio 8 particella 220, categoria A4, Classe 01, consistenza vani 4, Corso Mario Pagano n.175, piano 1.

**0.3 Stato civile dell'esecutato**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stata trasmessa specifica istanza (v. All. 4) al Comune di ..omissis..

**1. Quesito n.1 – Diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

**1.1 Diritti reali**

La disamina della documentazione acquisita agli atti del procedimento, relativamente al seguente immobile :

*Appartamento con annesso cortile assoluto in CORSO MARIO PAGANO, 175 riportato nel C.F. di ROCCAPIEMONTE al Fl.8 p.lla 220, ctg. A/4, classe 01, piano 1°, metri quadri 104, vani 4, r.c. Euro 151,22 impianto meccanografico del 30/06/1987*

rileva in capo alla ditta esecutata ..omissis.. i seguenti diritti di proprietà:

- a) Intera proprietà per successione legale in morte di ..omissis.. e deceduto a ..omissis.., giusta denuncia del 21/01/2015 num.43 vol.9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 11/02/2015 ai

nn.4861/4128 con la quale ..omissis.. riceve dal padre la quota di 1/1 di piena proprietà;

Tali attribuzioni determinano in capo alla ditta esecutata la intera proprietà dell'immobile pignorato.

Alla verifica della corretta applicazione del principio di continuità delle trascrizioni inoltre si rileva quanto di seguito riportato:

1) Con atto del Tribunale di Lodi in data 02.05.2023 – Trascritto al Registro Generale n. 25201 e Registro particolare n.20183 del 14.06.2023 - è stato accertato che “..omissis..”

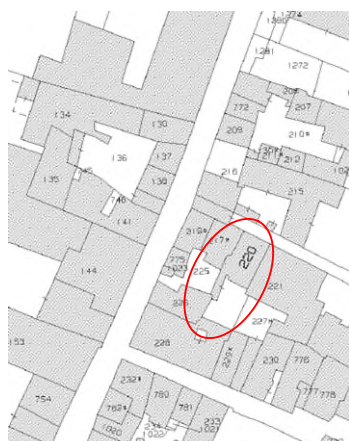
### 1.2 Beni oggetto del pignoramento

Sebbene l'atto di pignoramento rechi la indicazione del bene con dati catastalmente corretti, la consistenza risultante in Catasto Fabbricati (v. All.5) è diversa da quella riscontrata nel corso dei sopralluoghi; la planimetria catastale dell'immobile è difforme dalla situazione reale dei luoghi (v. All. 10).

I dati catastali sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte – Foglio 8 – Particella 220 - categoria A4 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale Totale 104 mq (escluse aree scoperte 96 mq) – Rendita € 151,22 – Piano 1 – Corso Mario Pagano n.175 (ora n.210).

Per la esatta geolocalizzazione dell'immobile si riporta di seguito lo stralcio di foglio catastale oltre che la corrispondente sovrapposizione alla ortofoto (v. All.6), identificando con cerchiatura in tratto rosso il mappale in cui è allocata la unità interessata dalla procedura di esecuzione.



### 1.3 Formazione dei lotti

Il bene pignorato presenta caratteristiche favorevoli alla formazione di un lotto unico per la vendita, idoneo per conseguire la salvaguardia degli aspetti



economico e funzionale in relazione alla sua normale utilizzazione, evitando di creare spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico della unità immobiliare che possano costituire potenziali condizionamenti alla appetibilità sul mercato immobiliare

### Lotto Unico

Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte – Foglio 8 – Particella 220 - categoria A4 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale Totale 104 mq (escluse aree scoperte 96 mq) – Rendita € 151,22 – Piano 1 – Corso Mario Pagano n.210 (ex n.175)

La unità immobiliare presenta le seguenti condizioni al contorno:

- ad ovest, proseguendo da nord verso sud, confina con: fabbricato di cui alla particella 217 in proprietà ..omissis.., area comune di accesso particella 225, ed infine con il fabbricato in proprietà ..omissis.. di cui alla particella 226;
- ad est, proseguendo da nord verso sud, confina con: fabbricato di cui alla particella 221 in proprietà ..omissis.. ed infine con l'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 227 in proprietà ..omissis..;
- a sud confina con: area distinta con la particella 228 di pertinenza del fabbricato in proprietà ..omissis..;
- a nord confina con la Via G. Salvati, da ..omissis..cui trova anche accesso;

## **2. Quesito n.2 – Beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale**

### **2.1 Beni componenti ciascun Lotto**

Nell'ambito del presente elaborato è stata considerata la formazione del Lotto Unico già individuato al par. 1.3 e composto da n.1 unità immobiliare distribuita su n.2 livelli collegati attraverso scala esterna, parzialmente coperto da sottotetto e da terrazzo, oltre area esterna di pertinenza con relativi servizi.

### **2.2 Descrizione materiale**

La zona di ubicazione ricade in Comune di Roccapiemonte ed all'interno del nucleo storico di confine settentrionale del comune, ove interventi anche recenti ne hanno alterato le qualità architettoniche originarie. In generale la zona si caratterizza per la presenza di edifici che rilevano per la tipologia di impianto a cortile, ossia unità abitative aggregate intorno a spazi collettivi.

Il Piano Urbanistico Comunale (v. All. 7) colloca l'area in zona A2 –

Comparto edilizio omogeneo A2.a – Agglomerati urbani di valore storico - ove è possibile realizzare interventi che le Norme Tecniche di Attuazione individuano in allegato A sotto i punti a) interventi di manutenzione ordinaria - b) interventi di manutenzione straordinaria – c) interventi di restauro e risanamento conservativo - h) interventi di recupero dei sottotetti. Rispetto al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico alla zona è associato il rischio R1, in relazione a Rischio Frana e Rischio Idraulico.



Foto n.0

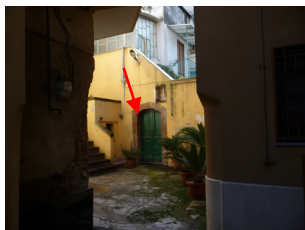


Foto n.1

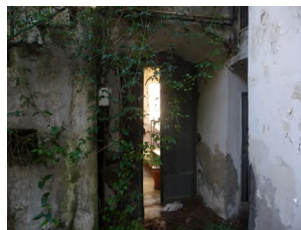


Foto n.2

L'accesso principale avviene (v. All.8 - Rilievo Fotografico) dal Corso Mario Pagano n.210 (v. foto n.0) da cui si diparte la corte comune (v. foto n.1) che costituisce l'ingresso (v. foto n.2) all'area esterna di pertinenza della unità immobiliare (v.foto nn.3-4-5).



Foto n.3



Foto n.4



Foto n.5

Ulteriore accesso pedonale alla unità immobiliare è ubicato sul lato nord a partire dalla via G. Salvati (v. foto nn.6-7-8) su cui trovano anche affaccio la camera ed il bagno del piano primo, oltre che il soprastante sottotetto.



Foto n.6



Foto n.7

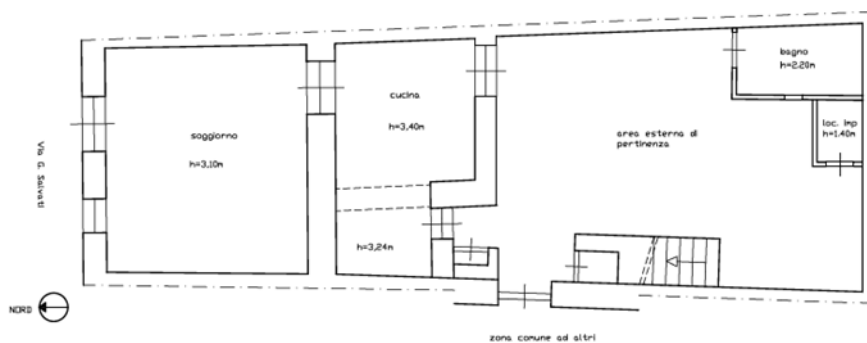


Foto n.8

La porzione edificata della unità immobiliare (v. All.9) è distribuita su n.2 livelli, costituiti da piano terra e primo piano (v. foto n.4) tra loro collegati attraverso scala esterna ubicata all'interno dell'area di pertinenza, con soprastante terrazzo scoperto e piano sottotetto accessibile a partire da

botola ubicata all'interno del primo piano. L'area esterna di pertinenza, nella zona sud-est, contiene piccolo locale destinato a bagno (v. foto n.3), in pessime condizioni di manutenzione.

### Piano Terra



### Piano Terra

Il piano terra è accessibile dall'area esterna di pertinenza ubicata sul lato sud della porzione di mappale edificata, oltre che dalla Via G.Salvati posta sul lato nord; l'interno rileva ambienti con un'altezza utile variabile tra 3,10m e 3,40m, ed una superficie pavimentata pari a 39,10 mq; sono presenti locale cucina (v.foto nn.9-10) e soggiorno (v. foto nn.11-12-13) che da l'accesso sulla Via G. Salvati;



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11

In generale, le finiture sono le seguenti: pareti e soffitto intonacate, pavimento con piastrelle in ceramica con effetto cotto, rivestimento cucina in ceramica; serramenti esterni in alluminio preverniciato, serramento interno in legno tamburato. Il tutto in scadente stato di manutenzione.

Per quanto attiene la rete di impianti, sono presenti: impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, impianto elettrico non a norma, rete idrica e di scarico a servizio della cucina.

Nell'angolo di sud-est dell'area esterna di pertinenza in piano terra è presente il locale bagno (v.foto n.13) che riscontra pessime condizioni di manutenzione, tanto da rendere necessario un sostanziale intervento di messa in sicurezza sia nella componente strutturale che impiantistica. Tale

condizione è stata adeguatamente considerata nella definizione dei coefficienti di comparazione adottati attraverso la applicazione del metodo MCA esposto al successivo paragrafo 12.



Foto n.12



Foto n.13



Foto n.14

In adiacenza al locale bagno è presente un piccolo manufatto (v. foto n.14) in cui trova alloggio un impianto di sollevamento. Infine, sempre a partire dall'area esterna di pertinenza, sono fruibili n.2 piccoli locali ripostiglio ubicati nella zona sottostante la rampa di accesso al primo piano, in particolare n.1 locale è posto al di sotto del tratto inclinato (v.foto n.15) mentre l'altro è posto circa al di sotto del pianerottolo di arrivo (v.foto nn.16-17).



Foto n.15

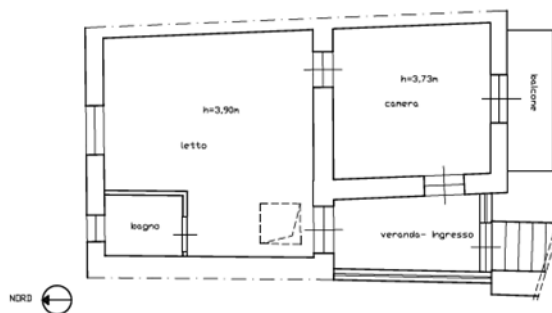


Foto n.16



Foto n.17

### Piano Primo



### Piano Primo

Al piano primo si accede attraverso scala esterna rifinita in battuto di cemento (v. foto nn.18-19) che ha origine dall'area esterna di pertinenza e si attesta in corrispondenza dell'ingresso/veranda (v. foto n.20) posto in primo piano.

..Omissis...



Foto n.18



Foto n.19



Foto n.20



Foto n.21

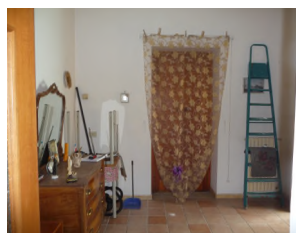


Foto n.22



Foto n.23

A partire dalla veranda si accede ad entrambe le camere che costituiscono il primo piano (v. foto n.21). La stanza posta in destra dell'ingresso/veranda (v. foto n.22-23) è dotata di balcone pavimentato in gres ceramico e (v. foto nn.4-24) con affaccio sull'area interna di pertinenza.

Dalla stanza sopra descritta si accede anche alla ulteriore camera (v. foto nn.25-26) dotata di:

- finestra con affaccio sulla via G. Salvati (v. foto n.7);
- botola (v. foto n.25) per accesso al sottotetto;
- bagno con doccia (v.foto n.27) con affaccio sulla via G. Salvati (v.foto n.7);



Foto n.24



Foto n.25

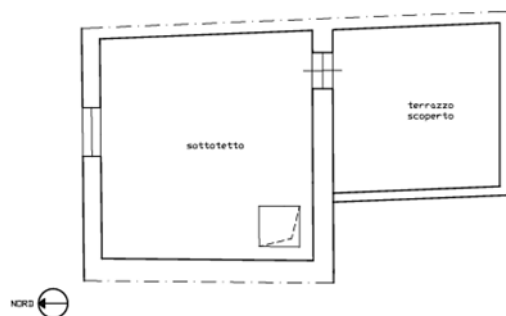


Foto n.26

In generale il piano primo rileva ambienti con un'altezza utile variabile tra 3,73m e 3,90m, ed una superficie pavimentata complessiva pari a 39,90 mq. Le finiture interne sono le seguenti: pareti e soffitto intonacate, pavimento con piastrelle in ceramica smaltata con effetto cotto, pavimento e rivestimento bagno in ceramica; i serramenti esterni sono in legno massello e vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Per quanto attiene la rete di impianti, sono presenti: impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, impianto elettrico non a norma, rete idrica e di scarico a servizio del bagno. Il tutto in scadente stato di manutenzione.

### Piano Sottotetto



### Piano Sottotetto

Al piano sottotetto si accede a partire da botola praticata nel solaio di copertura del primo piano. L'interno del sottotetto è allo stato grezzo con piccola finestra che si apre sul prospetto di via G.Salvati. A partire dal sottotetto si accede a lastrico solare scoperto delimitato da murette con affaccio sulla corte interna di pertinenza (v. foto n.4).

Al momento dei sopralluoghi non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico, in quanto la unità immobiliare è disabitata e risultano disattive tutte le utenze domestiche. Pur tuttavia, al solo esame delle tipologie osservate, si riscontra una rete impiantistica realizzata nell'ultimo trentennio in scadente stato di manutenzione.

L'immobile non è dotato della certificazione di prestazione energetica (APE), la cui acquisizione comporta un esborso di €. 290,00 oltre IVA ed oneri di legge.

### **3. Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato**

La unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si compone di Piano Terra e Primo Piano, tra loro interconnessi attraverso scala esterna ubicata all'interno dell'area di pertinenza ove è anche presente locale bagno,



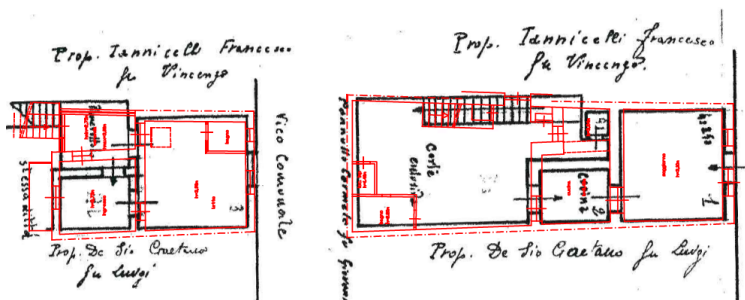
il tutto ricadente ricadente su area censita in Catasto (v. All.5) del Comune di Roccapiemonte al foglio 8 particella n. 220.

In generale, anche nel ventennio che precede il pignoramento, l'immobile pignorato conferma la situazione catastale in atti al 16.02.2024 (v. Visura storica – All. 5), ossia:

Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte – Foglio 8 – Particella 220 - categoria A4 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale Totale 104 mq (escluse aree scoperte 96 mq) – Rendita € 151,22 – Piano 1 – Corso Mario Pagano n.210 (ex n.175)

Non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati correttamente riportati nel pignoramento.

Lo stato dei luoghi (di seguito rappresentato in colore rosso) non corrisponde alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10); in particolare l'aggiornamento catastale dovrà conformarsi alla effettiva distribuzione e consistenza degli spazi; per l'espletamento di questa attività di carattere tecnico-amministrativo è stimato un esborso pari ad €. 800,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.



#### 4. Quesito n.4: Schema sintetico descrittivo del lotto

L'atto di pignoramento si rivolge al diritto di proprietà nella effettiva titolarità dell'esecutato, ovvero è riferito alla intera proprietà sull'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte – Foglio 8 – Particella 220.

Per la predisposizione dello schema sintetico del lotto si terrà conto della formulazione di vendita riferita al pignoramento della intera quota di proprietà sulla unità immobiliare:

**LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà su unità immobiliare** ubicata in Comune di Roccapiemonte al Corso Mario Pagano n.210 (ex 175) costituita da Piano Terra con area di pertinenza, Piano Primo e Piano Sottotetto - superficie commerciale determinata in mq 127,5 - distribuita su sottotetto e n.4 vani, di cui n.2 vani con bagno e spazio esterno di pertinenza in piano

terra e n.2 vani con ingresso/veranda e bagno in secondo piano. Piano terra e primo piano sono interconnessi attraverso scala esterna ubicata in area di pertinenza. Confini: ad ovest con fabbricato di cui alla particella 217 in proprietà ..omissis../area comune di accesso particella 225/fabbricato in proprietà ..omissis.. di cui alla particella 226, ad est con fabbricato di cui alla particella 221 in proprietà ..omissis../area di pertinenza del fabbricato particella 227 in proprietà ..omissis.., a sud con la particella 228 di pertinenza del fabbricato in proprietà ..omissis.., a nord confina con la Via G. Salvati da cui trova anche accesso. È riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte Foglio 8 – Particella 220 - categoria A4 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale Totale 104 mq (escluse aree scoperte 96 mq) – Rendita € 151,22 – Piano 1 – Corso Mario Pagano n.210 (ex n.175)**. Lo stato di fatto dell'immobile è parzialmente difforme dal progetto di cui all'autorizzazione n.110/94 rilasciata dal Comune di Roccapiemonte nell'ambito del procedimento ex lege 219/81 smi.

PREZZO BASE € 68.956 (diconsi euro sessantottomilanovecentocinquantasei/00).

#### **5. Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Nell'ambito della ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, come intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e quella corrispondente al primo passaggio di proprietà nel ventennio che precede il pignoramento stesso, è emerso che la formazione della quota 1/1 di proprietà a favore del sig. ..omissis.., è derivata dai seguenti atti:

- a) successione legale in morte di ..omissis.., giusta denuncia del 21/01/2015 num.43 vol.9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' 11/02/2015 ai nn.4861/4128 con la quale ..omissis..riceve dal padre la quota di 1/1 di piena proprieta';
- b) atto per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306/24606, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 25/03/2010 ai nn.12092/9010 con il quale ..omissis.. riceve la quota di 1/1 di piena proprieta' per divisione da se stesso e da ..omissis.. e da ..omissis..;
- c) successione legale in morte di ..omissis.., giusta denuncia del 07/04/2006 num.38 vol.46, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' 23/05/2006 ai nn.28315/16877 e relativo atto di accettazione tacita di eredita' per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306,



trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 13/06/2022 ai nn.25166/19958 con il quale ..omissis.. quale fratello della de cuius, ..omissis.. quale nipote della de cuius e ..omissis.. quale fratello della de cuius, ricevono e accettano la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno;

d) successione legale in morte di ..omissis.., giusta denuncia del 26/02/2010 num.394 vol.9990/10, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 08/03/2010 ai nn.9195/6825 e relativo atto di accettazione tacita di eredità per notar D'AMARO TOMMASO del 10/03/2010, rep. 64306, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 13/06/2022 ai nn.25167/19959 con il quale ..omissis.. riceve e accetta dal padre la quota di 1/4 di Piena Proprietà';

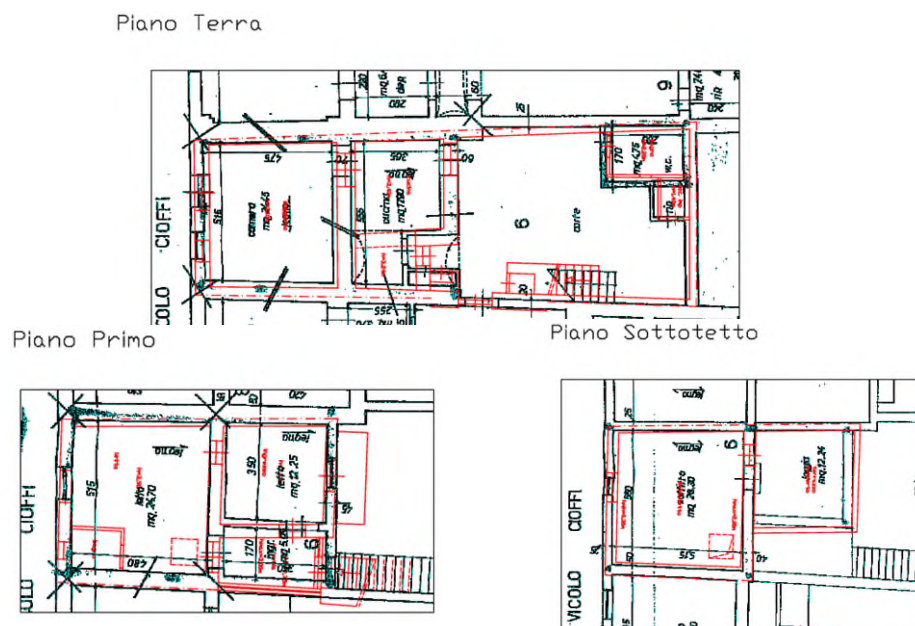
In generale, non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo alla trascrizione dei dati di cui all'atto di pignoramento.

I beni pignorati in danno del debitore esecutato sono nella sua esclusiva proprietà e disponibilità. (v. par. 0.3 della presente).

#### **6. Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

La porzione immobiliare pignorata ed oggetto della valutazione di cui al presente elaborato non risulta pienamente conforme a quanto rappresentato all'interno delle elaborazioni progettuali prodotte in allegato alla autorizzazione n.110/94 rilasciata dal Comune di Roccapiemonte nell'ambito del procedimento ex lege 219/81 smi. (v. All.11).

La consistenza rilevata nel corso dei sopralluoghi (di seguito rappresentata in colore rosso), per volumetria è sostanzialmente sovrapponibile alla rappresentazione grafica (v. All. 12) contenuta nei sopra richiamati titoli edilizi, mentre in relazione alla sagoma si segnala che il balcone realizzato in primo piano costituisce opera novativa rispetto alle menzionate autorizzazioni.



In generale, le tipologie costruttive primarie che caratterizzano la unità immobiliare sono ascrivibili ad un'epoca che precede l'anno 1967, fatte salve le variazioni introdotte attraverso gli interventi ex L. 219/81; in prevalenza, le strutture verticali portanti sono costituite da murature di elevato spessore che in pianta formano i muri perimetrali dell'edificio ed una parte dei muri trasversali delimitanti i locali che compongono lo spazio edificato.

Il balcone realizzato in primo piano (v. foto nn. 4-24) non è stato previsto all'interno delle elaborazioni progettuali approvate dal Comune di Roccapiemonte nell'ambito della autorizzazione n.110/94 rilasciata ai sensi della Legge 219/81 smi; tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali, oltre che di posizionamento, tale elemento costituisce una componente funzionale da conteggiare ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati, e non soddisfa le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente sul territorio comunale.

Oltre a quanto sopra esposto, si rileva che in primo piano è stato realizzato locale bagno in assenza di titolo abilitativo; nel caso di specie l'intervento è ascrivibile alla fattispecie di una diversa distribuzione di spazi interni sanabile ex D.P.R. 380/01 smi.

Tali difformità costituiscono una violazione delle norme edilizie, non accertata dagli uffici competenti del Comune di Roccapiemonte.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

## 7. Quesito n.7 : Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile, ancorchè nel pieno possesso dell'esecutato, si è presentato

libero ed inutilizzato alla data dei sopralluoghi.

## **8. Quesito n.8 : Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Le ispezioni svolte presso la Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (v. All.5) non hanno riscontrato la presenza di trascrizioni di pignoramento diverse da quelle che hanno originato la procedura esecutiva in cui si inserisce la presente relazione estimativa, né tantomeno la trascrizione di domande giudiziali sull'immobile pignorato o provvedimenti di sequestro penale.

### **8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: nulla
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: nulla
- *atti di asservimento urbanistico*: nulla
- *vincoli storici-artistici*: nulla
- *esistenza di regolamento condominiale*: nulla
- *imposizione di servitù*: nulla

### **8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Dalle certificazioni agli atti della procedura risulta quanto riportato ai successivi par. 8.2.1 - 8.2.2 - 8.2.3 – 8.2.4

#### **8.2.1 Iscrizioni ipotecarie**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2021 ai nn.47661/5151 emesso dal Tribunale di LODI il 15/05/2021 per EURO 25.000,00 a garanzia di EURO 43.162,39 contro ..omissis.. a favore della ..omissis..

#### **8.2.2 Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 03/08/2022 ai nn.34300/27109 e messo dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 31/05/2022 contro ..omissis.. a favore della ..omissis..

#### **8.2.3 Difformità urbanistico edilizie**

Il balcone realizzato in primo piano (v. foto nn. 4-24) non è stato previsto all'interno delle elaborazioni progettuali approvate dal Comune di Roccapiemonte nell'ambito della autorizzazione n.110/94 rilasciata ai sensi della Legge 219/81 smi; tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali, oltre che di posizionamento, tale elemento costituisce una componente funzionale da conteggiare ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati, e non soddisfa

le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente sul territorio comunale.

Oltre a quanto sopra esposto, si rileva che in primo piano è stato realizzato locale bagno in assenza di titolo abilitativo; nel caso di specie l'intervento è ascrivibile alla fattispecie di una diversa distribuzione di spazi interni sanabile ex D.P.R. 380/01 smi a fronte di una spesa che si stima in €.900 a copertura dei conseguenti oneri tecnici ed amministrativi.

Tali difformità costituiscono una violazione delle norme edilizie, non accertata dagli uffici competenti del Comune di Roccapiemonte.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

#### **8.2.4 Difformità catastali**

I dati di identificazione catastale della unità immobiliare corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Pur tuttavia si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10); in particolare l'aggiornamento catastale dovrà conformarsi alla diversa distribuzione ed estensione degli spazi; per l'espletamento di questa attività è stimato un esborso pari ad €. 800,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.

#### **9. Quesito n.9 : Ubicazione su suolo demaniale**

Non risultano evidenze di ubicazione degli immobili pignorati su aree demaniali.

#### **10. Quesito n.10 : Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Nulla, né a favore di soggetti privati né a favore di soggetto pubblico.

#### **11. Quesito n.11 : Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

- *Spese fisse di gestione e manutenzione (condominiali):* nulla
- *Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della presente relazione:* nulla
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione:* nulla

#### **12. Quesito n.12 : Valutazione dell'immobile**

Nella assegnazione del valore all'immobile oggetto di stima, il prezzo a

base d'asta è stato determinato mediante l'utilizzo del sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach) indicato dagli International Valuation Standards (IVS); la metodologia comprende un complesso di regole uniformi e condivise di natura applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico per ottenere una valutazione immobiliare che sia puntuale, trasparente ed attendibile.

In generale il Metodo di Confronto di Mercato (MCA) (v. All.13) è una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili (comparable) ricadenti nello stesso segmento di mercato del cespite da valutare (subject), e si fonda sulla considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"*

La presente stima è stata elaborata in base alle seguenti fonti di informazione (v. All.14):

- Comparabile n.1: - Atto di compravendita notaio dott. Luca Restaino del 26.10.2023 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 03.11.2023 al Reg.gen/Reg. Part n. 45423/36610;
- Comparabile n.2 - Atto di compravendita notaio dott. Matteo Fasano del 02.02.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 02.02.2024 al Reg.gen/Reg.Part. 5435/4524;
- Comparabile n.3 – Atto di compravendita notaio Avv. Stefano Fazzari del 17.06.2022 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 27.06.2022 Reg.gen/Reg.Part. 27615/21867;
- Comparabile n.4 – Atto di compravendita notaio Dott. Attilio Tajani del 15.11.2023 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 22.11.2023 Reg.gen/Reg.Part. 48535/39128;

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA Subject
		Comparabile P <sub>1</sub>	Comparabile P <sub>2</sub>	Comparabile P <sub>3</sub>	Comparabile P <sub>4</sub>	
Origine del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo-offerta-valore	€	46000	57000	58000	140000	
contrattazione	%	0	0	0	0	
prezzo	€	46000	57000	58000	140000	
epoca prezzo-offerta-valore		ott-23	feb-24	giu-22	nov-23	
sigla		B1	B1	B1	B1	B1
zona OMI		Centrale/CENTRO URBANO - MUNICIPIO - P.ZA ZANARDELLI - C.SO MAR IO PAGANO - P.ZA ALDO MORO				
denominazione						
Comune: Roccapiemonte – indirizzo o z		Vico Purità 18	Vicolo Florio	Corso Mario Pagano,42	Via Roma, 15	Corso Mario Pagano, 210
descrizione		Appartamento in primo piano, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, camera, cucina e bagno	Appartamento composto da soggiorno, camera, accessori al piano terra e wc al piano rialzato	Appartamenti disposti su n.2 livelli composti da cucina, wc/bagno, ripostiglio in piano terra, e camere al piano primo	Appartamento costituito da n.2 vani ed accessori al piano primo con sovrastante sottotetto e lastrico solare	Unità immobiliare costituita da n.2 vani ed accessorio esterno in piano terra, e n.2 vani, bagno ed ingresso in primo piano
consistenza raggugliata		61	113	121,4	96,8	111,6
balconi e terrazzi fino a		4,5	0	5,65	0	3,3
balconi e terrazzi		0	0	0	0	0
balconi e terrazzi non comunicanti		0	0	0	0	16,2
balconi e terrazzi non comunicanti		0	0	0	25,6	0
giardini o spazi esterni fino a superficie		0	0	0	0	43,8
giardini eccedenza sottotetti non abitabili		0	0	0	71,2	0
cantine e soffitte		0	0	0	0	1,2
cantine e soffitte non box non		0	0	61,9	0	30
totale		0	0	0	0	0
superfici		62,4	113,0	138,6	123,0	127,5
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	normale	normale
tipologia architettonica edificio		economico	economico	economico	economico	economico
stato manutentivo edificio		normale	normale	scadente	normale	scadente
livello di piano		con ascensore				
senza ascensor		primo	terra	terra	primo	primo
orientamento prevalente		Est/Ovest	Nord	Sud	Sud	Nord
qualità dell'affaccio prevalente		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale
stato manutentivo u.i.		Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Scadente

TABELLA DEI DATI										
CARATTERISTICHE			dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		Comparabile P <sub>1</sub> quantità o numero	Comparabile P <sub>2</sub> quantità o numero	Comparabile P <sub>3</sub> quantità o numero	Comparabile P <sub>4</sub> quantità o numero	Soggetto S quantità o numero
Elemento	sigla	denominazione		con ascensor e	senza ascensor e					
Edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio (tipologia sottozona OMI)	degradata	0		1	1	1	1	1
			normale	1						
			ricercata	2						
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economico	0		0	0	0	0	0
			civile	1						
			signorile	2						
C <sub>3</sub>	stato manutentivo	scadente	0		1	1	0	1	1	
		normale	1							
		ottimo	2							
Unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza raggugliata				62,4	113,0	138,6	123,0	127,5
			tipologia edificio							
			seminterrato	0	0					
			terra	3	3					
			rialzato	5	5					
			primo	6	6					
			secondo	7	5					
			intermedio	8	7-n					
			ultimo	9	8-n					
			attico	13	12-n					
	C <sub>5</sub>	livello di piano	Nord	0		6	3	3	6	6
			Nord-Est/Nord-Ovest	1						
			Est/Ovest	2						
			Sud-Est/Sud-Ovest	3						
			Sud	4						
C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Scadente	0		2	0	4	4	0	
		Normale	1							
		Di pregio	2							
		Scadente	0							
C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0		0	0	0	0	1	
		Normale	1							
C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	Scadente	0		0	0	0	1	0	
		Normale	1							
			Ottimo	2						

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI									
Elemento	Caratteristiche					Prezzi marginali			
	sigla	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficiente K <sub>cj</sub>	Comparabile P <sub>1</sub>	Comparabile P <sub>2</sub>	Comparabile P <sub>3</sub>	Comparabile P <sub>4</sub>
Edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	K <sub>c1</sub> xP <sub>c1</sub>	€	0,21	9583	11875	12083	29167
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	K <sub>c2</sub> xP <sub>c2</sub>	€	0,05	2300	2850	2900	7000
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	K <sub>c3</sub> xS <sub>c3</sub>	€	180	11223	28340	24943	22140
Unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	K <sub>c4</sub> xP <sub>c4</sub>	€/mq	1	419	419	419	419
	C <sub>5</sub>	livello di piano	K <sub>c5</sub> xP <sub>c5</sub>	€	0,01	460	570	580	1400
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	K <sub>c6</sub> xP <sub>c6</sub>	€	0,02	1840	0	4640	11200
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	K <sub>c7</sub> xP <sub>c7</sub>	€	0,1	4600	5700	5800	14000
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	K <sub>c8</sub> xS <sub>c8</sub>	€	370	40415	40415	40415	40415

TABELLA DI VALUTAZIONE											IMMOBILE IN STIMA Subject
Elemento	Caratteristiche			Comparabile P <sub>1</sub>		Comparabile P <sub>2</sub>		Comparabile P <sub>3</sub>		Comparabile P <sub>4</sub>	
	sigla	denominazione	Δq	P	Δq	P	Δq	P	Δq	P	
Edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0	0	0	0	0	0	0	
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0	0	0	0	0	0	0	
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	0	0	0	0	1	24943	0	0	
Unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	65	27269	15	6069	-11	-4633	5	1884	
	C <sub>5</sub>	livello di piano	0	0	3	1710	3	1740	0	0	
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	-2	-3680	0	0	-4	-18560	-4	-44800	
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	1	4600	1	5700	1	5800	1	14000	
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	0	0	0	0	0	0	-1	-40415	
SINTESI VALUTATIVA	Sommaria delle correzioni di prezzo			28189		13479		9289		-69332	
	Prezzo corretto iniziale			46000		57000		58000		140000	70656
	Prezzo corretto finale			74189		70479		67289		70668	
	Prezzo unitario corretto finale			582		553		528		554	554

Tenuto conto che la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti finali non supera il 5%, attraverso la corretta applicazione del metodo del Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si stima un valore di mercato del bene pignorato pari ad €. 70.656 ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui ai comparabili P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>, P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>

Il prezzo Base d'Asta per la intera proprietà dell'immobile pignorato si ridetermina in €. 68.956, al netto dell'esborso complessivo stimato in €.1.700,00 per spese tecniche ed amministrative necessarie alla risoluzione delle difformità edilizie segnalate (v. penultimo capoverso del par. 8.2.3) ed all'aggiornamento degli atti catastali (v. par. 8.2.4).

### 13. Quesito n.13 : Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Alla luce delle risultanze emerse dagli atti della procedura, come debitamente esposte ai paragrafi precedenti, il debitore è titolare dell'intero diritto di proprietà sull'immobile pignorato.

### 14. Quesito n.14 : Certificazione di stato civile e regime patrimoniale

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stata trasmessa specifica istanza (v. All. 4) al Comune di ..omissis...

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il

sottoscritto rassegna la presente relazione estimativa restando a disposizione della S.V. III.ma per ogni eventuale chiarimento.

Pagani 15/03/2024

Esperto Stimatore

..omissis..

Allegati:

Allegato n.0: ..omissis..;

Allegato n.1: ..omissis..;

Allegato n.2: ..omissis..;

Allegato n.3: ..omissis..;

Allegato n.4: ..omissis..;

Allegato n.5: ..omissis..

Allegato n.6: Stralcio catastale su ortofoto;

Allegato n.7: Estratto Piano Urbanistico Comunale e Piano Rischio Frana/Idraulico;

Allegato n.8: Rilievo fotografico;

Allegato n.9: Rilievo planimetrico dei luoghi;

Allegato n.10: ..omissis..;

Allegato n.11: ..omissis..;

Allegato n.12: ..omissis..;

Allegato n.13: ..omissis..;

Allegato n.14: ..omissis..;

**Attestazione degli adempimenti ex art 173-bis L. 80/2005**

Il sottoscritto ..omissis.., in qualità di esperto stimatore nominato nella procedura iscritta al n. 86/2022 RGE, attesta che:

- copia della bozza di relazione estimativa è stata inviata ai creditori procedenti/intervenuti ed ai debitori secondo le modalità definite dal Giudice dell'Esecuzione;
- Entro il termine del 15.03.2024 accordato alle parti, e fino al deposito del presente elaborato peritale, non sono pervenute osservazioni alla bozza di relazione estimativa inviata ai creditori procedenti/intervenuti ed ai debitori;

Esperto Stimatore

..omissis..