

Tribunale di Lagonegro
Sezione Civile

*Causa: Procedimento di Esecuzione Immobiliare
iscritto al n. 104/2012*

██████████ *E* ██████████

contro

████████████████████

G.E. Dott.ssa Alessandra Zingales

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lauria, 31 Ottobre 2017

CTU Architetto Tommaso Bellanova



Consulenza tecnica d'Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.98/2014

█ E █

contro

█
G.E. Dott.ssa Alessandra Zingales

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Zingales
della Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro

1. Premessa

Con nomina conferita in data 22/05/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Tommaso Bellanova, con studio in Lauria alla Via Rocco Scotellaro, 141 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col N.659, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n.104/2012 R.G.E., promossa da █ e █ contro █, invitandomi a comparire in data 24 Ottobre 2016, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, inerente i seguenti quesiti:

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n.2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n.4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

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

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si specifica che lo scrivente, prima di ogni altra attività, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., così come richiesto dalla S.V.I. Dall'analisi condotta, il sottoscritto ha riscontrato che la suddetta documentazione contiene le trascrizioni immobiliari con annotazioni riguardanti la derivazione del bene da Atto d'acquisto, stipulato in data antecedente, di almeno venti anni, la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, poiché [REDACTED], il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia del [REDACTED]

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver attentamente esaminato i fascicoli di parte, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato dalla collaboratrice Arch. Aurora R.A. Di Sipio, effettuava il primo sopralluogo in Ispani (SA) il giorno 10 Agosto 2017 per dare inizio alle operazioni peritali, avendone dato comunicazione alle parti interessate a mezzo PEC. In tale occasione, come risulta

dall'allegato verbale di primo sopralluogo, partecipavano il Sig. [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED], difensore del creditore procedente; il dott. Michele Iuliano, Custode Giudiziario dei beni oggetto di causa.

Dopo aver dato atto del mandato conferito, lo scrivente prendeva visione dei beni oggetto di pignoramento e procedeva ad un accurato rilievo fotografico esterno ed interno dell'immobile pignorato, riprendendo anche fotograficamente ogni particolare utile per descrivere i luoghi di causa, oltre che un accurato rilievo metrico degli ambienti, anche sulla base delle planimetrie catastali in possesso del signor [REDACTED] (Cfr All.1: *Documentazione fotografica*).

Tutto quanto sopra descritto è stato riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

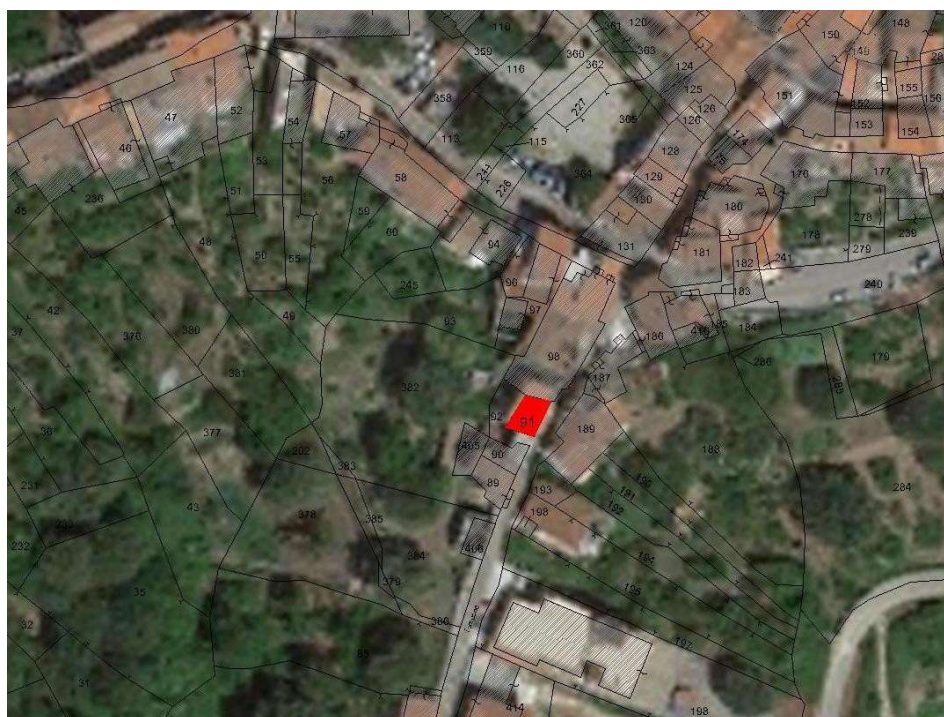
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Ispani (SA) ed è individuato catastalmente al Foglio 5 dello stesso Comune, Particella 91, sub 3.

Tale bene è di proprietà [REDACTED], come si evince dalla *Nota di Trascrizione con numero di Rep.* [REDACTED], riportata in atti, a firma del notaio [REDACTED]

Secondo quanto riportato nel succitato atto, la signora [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], ha acquisito il bene in regime di piena proprietà [REDACTED], [REDACTED], con atto di compravendita del 4 Novembre 1964, registrato il 24 Novembre dello stesso anno al n° 352. Nel predetto atto tale bene veniva individuato come “*sito in abitato di S. Cristofaro di Ispani alla via Orto di Pace...il fabbricato non risulta riportato nel nuovo catasto urbano di Ispani e nel vecchio catasto è riportato alla partita 1568 in ditta [REDACTED]*” ed altri. Dagli atti e da opportuna verifica fatta dal sottoscritto presso la Cancelleria di riferimento di Codesto Tribunale **non**

si riscontrano ulteriori procedure di espropriazione per pubblica utilità del bene oggetto di pignoramento (Cfr. All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*). Si individuano, invece, alcune difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale. Nello specifico, sulla planimetria catastale non risulta un secondo accesso all'immobile da scala esterna su corte privata (Cfr. All.1: *Documentazione fotografica*) .

Per una migliore individuazione del suddetto bene, di seguito si riporta la *sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale* di riferimento. Inoltre, si allegano alla presente le *Visure per Soggetto e Storiche* con la relativa *planimetria catastale* (Cfr All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetria Catastale, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*), *documentazione tecnica* relativa al bene acquisita dal sottoscritto presso il Comune di Ispani (SA) (Cfr All. 3: *Documentazione tecnica relativa al bene de quo rilasciata dal Comune di Ispani (SA)*).



Ortofoto con sovrapposizione catastale

QUESITO n.2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla Visura Ipotecaria ex art. 567 cpc, già riportata in atti, si certifica che dal 4 *Novembre 1964 all'11 Febbraio 2013 il bene che ci occupa è di piena proprietà* [REDACTED]. Nello stesso atto si riporta la pubblicazione della trascrizione delle formalità relative al pignoramento del bene con nota di Trascrizione n° [REDACTED]

Dalla Ispezione ipotecaria dell'11 Agosto 2017, richiesta dal dott. Michele Iuliano, Custode Giudiziario nella stessa procedura, la predetta situazione viene confermata (Cfr. All.4: *Ispezione ipotecaria*).

Dalla nota di trascrizione n° 25817 del Dicembre 1964, riportata in atti si risale alla **particella originaria** su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, **individuata alla partita 1568 del vecchio Catasto di Ispani (SA)**.

Dagli accertamenti peritali svolti presso gli uffici comunali competenti, risulta una "Richiesta di contributo per la Riparazione/Ricostruzione dell'immobile de quo", secondo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 dell'Ordinanza n° 933/FPC/ZA del 25 Marzo 1987 per interventi da realizzarsi sull'immobile a seguito del sisma del 21 Marzo 1982.

Il sottoscritto, considerando la caratteristica del bene, ritiene di dover considerare il fabbricato de quo come LOTTO UNICO. Tale bene è riportato nel C.F. del **Comune di Ispani (SA)** al **Foglio 5, Particella 91 Sub 3** ed è confinante a sud-est con strada comunale, a nord-ovest e sud-ovest con la part.lla 92, classificata come corte comune delle part. 90 sub 2 e 98 sub 5, individuate catastalmente come fabbricati promiscui di diversi proprietari non meglio individuati catastalmente e già confinante a nord-est con l'immobile che ci occupa (Cfr All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

QUESITO n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il sottoscritto, in base alle caratteristiche del bene, ha considerato il fabbricato de quo come LOTTO UNICO.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Fabbricato ubicato in Ispani (SA), alla frazione S. Cristofaro, in Via dei Mille n° 15 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED], composto da:

- **Piano Terra** costituito da 1 ingresso-cucina, 1 wc ed un vano scala di accesso ai piani superiori;
- **Piano Primo** costituito da 1 camera da letto, 1 wc ed un vano scala di accesso al piano superiore;
- **Piano Secondo** costituito da 2 camere da letto.

Il **fabbricato** è individuato catastalmente al **Foglio 5 del Comune di Ispani (SA), Particella 91 Sub 3.**

Esso è confinante a sud-est con strada comunale, a nord-ovest e sud-ovest con la part.lla 92, classificata come corte comune delle part. 90 sub 2 e 98 sub 5, individuate catastalmente come fabbricati promiscui di diversi proprietari non meglio individuati catastalmente e già confinante a nord-est con l'immobile che ci occupa (Cfr All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

All'immobile si accede da strada comunale e da corte interna privata, posta sul retro del fabbricato, insistente sulla particella n.92.

La struttura portante è in muratura, risalente alla prima metà del secolo scorso, ed ha uno spessore variabile tra i cm 75 e i cm 40 dei muri esterni e di circa cm 35 per quanto concerne quelli interni.

Esternamente l'immobile è intonacato e si presenta in buono stato di conservazione, ma privo di tinteggiatura.

La copertura è a falde ed in buono stato di conservazione.

Il piano terra dell'immobile è rialzato rispetto al piano stradale che risulta essere in pendenza. A questo si accede attraverso un portone in alluminio di colore bianco, parzialmente finestrato, posto al termine di

due gradini. Il locale di ingresso è adibito a cucina con camino ed occupa una superficie di circa mq 21. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato 20x40, le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica 20x20. Lo stesso si presenta in buono stato di conservazione. Attraversando una porta posta sotto un vano ad arco si accede ad un vano che dà accesso ad un wc e al vano scala che porta ai piani superiori. Il wc è completamente piastrellato, completo di accessori e risulta essere privo di areazione naturale.

L'intero piano è tinteggiato di colore bianco. Gli arredi sono essenziali. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane ed in buono stato di conservazione.

L'**impianto elettrico** è a norma. Il quadro elettrico è posizionato all'ingresso.

L'**impianto di riscaldamento** è rappresentato da un camino a legna posto nel locale cucina e da termosifoni in ghisa. La caldaia, di marca Savio, è collocata nel bagno del piano superiore.

L'**impianto idrico** è funzionante e l'acqua calda è prodotta dalla caldaia sopra descritta.

Al piano primo si accede attraverso la predetta scala costituita da 2 rampe intervallate da un pianerottolo su cui è collocato un ingresso secondario accessibile da una corte interna di diversa proprietà. La prima rampa è costituita da 8 scalini e la seconda rampa da 5 scalini ed è completamente rivestita in marmo. Lo spazio è articolato in un unico ambiente di mq 25, adibito a camera da letto che affaccia su un terrazzo al quale si accede anche dal pianerottolo del vano scala. Il pavimento è in grès porcellanato cm 30x30 e le pareti sono tinteggiate di bianco. Gli arredi sono essenziali. Di fronte a questo ambiente è collocato un bagno di mq 3,90, completamente piastrellato con mattonelle di ceramica cm 20x20 e completo di accessori e doccia.

L'intero piano risulta essere in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune macchie di umidità in bagno, in corrispondenza della caldaia. Anche su questo piano gli infissi esterni sono in alluminio ed in buono stato di conservazione.

L'**impianto elettrico** è a norma.

L'**impianto termico** è comune al piano inferiore.

L'**impianto idrico** è comune al piano inferiore.

Al **secondo piano** si accede dalla stessa scala che parte dal piano terra e termina su un pianerottolo dal quale si accede a due camere da letto sottotetto. La camera di fronte alla scala ha una superficie di circa mq 22, mentre la camera posta lateralmente alla scala ha una superficie di circa mq 16. Entrambe le camere hanno un terrazzo in comune che affaccia su Via dei Mille. Inoltre, la camera posta lateralmente alla scala ha un secondo terrazzino laterale, in corrispondenza del sottostante bagno. L'intero piano è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato da cm 30x30. Le pareti sono tinteggiate in bianco ed in buono stato di conservazione. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con persiane scure. Gli arredi, anche in questo caso sono essenziali. Gli impianti, sono in uno con quelli sottostanti.

Il suddetto immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto la scrivente quantifica una spesa di €300,00 più IVA ed oneri previdenziali per l'acquisizione dello stesso. A supporto di quanto sopra descritto, si allegano opportuna documentazione fotografica dei luoghi di causa e le relative planimetrie catastali (Cfr All.1: *Documentazione fotografica* e All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista prospetto su Via dei Mille



Vista cortile posteriore



Vista ingresso posteriore da cortile



Vista ingresso/cucina piano terra



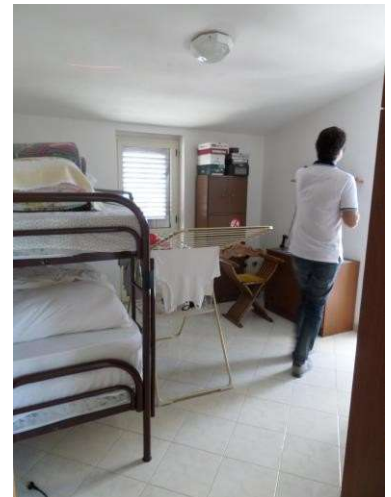
Vista scala collegamento piani superiori



Vista WC piano primo



Vista camera da letto piano primo



Vista camera da letto 1 piano secondo



Vista terrazzo camera da letto 1 piano secondo



Vista camera da letto 2 piano secondo



Vista terrazzo camere da letto 1 e 2 piano secondo

QUESITO n.4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato, è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- **Fabbricato** individuato catastalmente al **Foglio 5 del Comune di Ispani (SA), Particella 91 Sub 3.**

Dalla Visura Storica per Immobile del 31/07/2017, si evince che la particella oggetto di esproprio, oggi individuata al n. 91 sub 3, dal 30/06/1987 al 20/11/2012 era identificata al n. 91 sub 1, successivamente, la stessa particella è stata soppressa ed ha generato la **particella 91 sub 3 dal 26/11/2012**, costituita da fabbricato sito in Via dei Mille n.15 composto da piano terra, piano primo e piano secondo, classificato con categoria A/3, consistenza 6 vani, per complessivi mq 144, rendita € 480,30 (Cfr All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

Nel procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà registrato in data antecedente di venti anni, il sottoscritto, in base alla Visura Ipocatastale ex art. 567 cpc, già riportata in atti, ha constatato che dal **4 Novembre 1964 all'11 Febbraio 2013 il bene che ci occupa è di piena proprietà** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Nello stesso atto si riporta la pubblicazione della trascrizione delle formalità relative al pignoramento del bene con nota di Trascrizione n° 39140 del 21/12/2012.

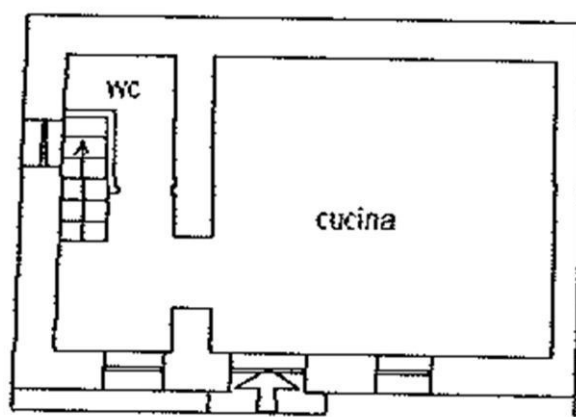
Inoltre, dalla Ispezione ipotecaria dell'11 Agosto 2017, richiesta dal dott. Michele Iuliano, Custode Giudiziario nella stessa procedura, la predetta situazione viene confermata (Cfr.All.4: *Ispezione ipotecaria*).

Lo scrivente precisa, altresì, che **lo stato di fatto è corrispondente** a quanto riportato sulle planimetrie catastali del 26/11/2012, a firma del geom. [REDACTED] (Cfr All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione*

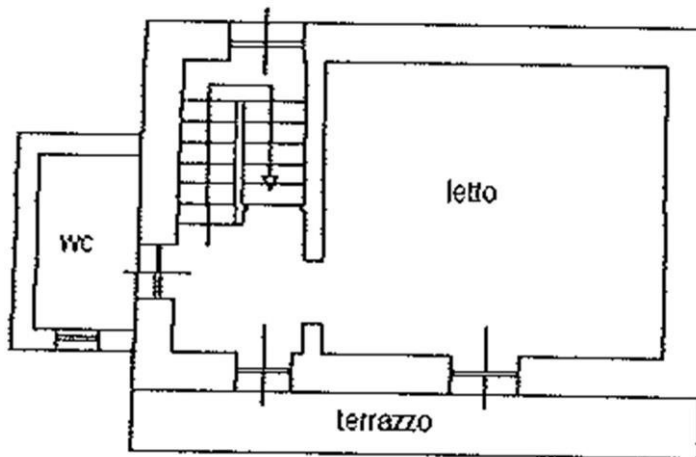
catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria).

Di seguito, si riportano le **planimetrie dello stato reale dei luoghi**:

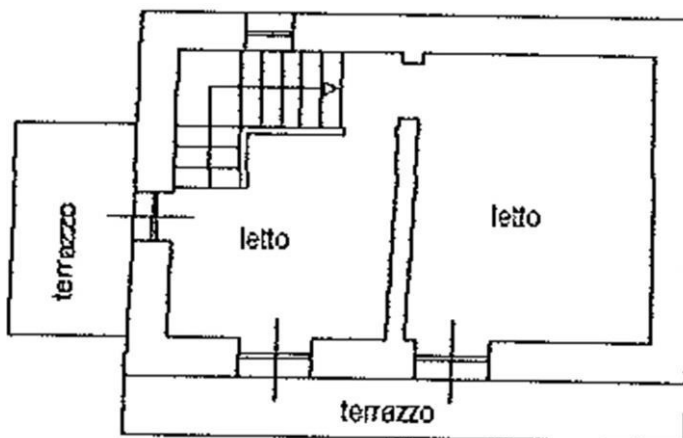
PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo

QUESITO n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera (**quota di 1/1**) proprietà di **immobile** ubicato in Ispani (SA) alla Via dei Mille n.15, distribuito su 3 livelli:

- **Piano Terra** costituito da 1 ingresso-cucina, 1 wc ed un vano scala di accesso ai piani superiori;
- **Piano Primo** costituito da 1 camera da letto, 1 wc ed un vano scala di accesso al piano superiore;
- **Piano Secondo** costituito da 2 camere da letto.

Il **fabbricato** è individuato catastalmente al **Foglio 5 del Comune di Ispani (SA), Particella 91 Sub 3.**

Esso è confinante a sud-est con strada comunale, a nord-ovest e sud-ovest con la part.lla 92, classificata come corte comune delle part. 90 sub 2 e 98 sub 5, individuate catastalmente come fabbricati promiscui di diversi proprietari non meglio individuati catastalmente e già confinante a nord-est con l'immobile che ci occupa (Cfr. All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

Sulla base degli accertamenti peritali condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispani (SA), risulta che non esistono atti autorizzativi e Certificati di Agibilità per l'immobile in oggetto, perché lo stesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967. Da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale vi è soltanto il Rilascio di Autorizzazione per lavori di riparazione, assegnazione contributi dell'8 Ottobre 1990 con successiva integrazione della stessa pratica

PREZZO BASE € 133.920,00.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Avendo riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato oggetto di causa, lo scrivente precisa che lo stesso è stato

certamente realizzato precedentemente al 01/09/1967, dato desumibile dagli atti già depositati e dalla tipologia costruttiva utilizzata.

Il sottoscritto specifica di aver richiesto, con nota del 26 luglio 2017, il rilascio di Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica relativo al bene che ci occupa, oltre ad altra documentazione tecnica inerente il bene stesso e di aver più volte sollecitato l'Ufficio Tecnico Comunale al rilascio della documentazione richiesta. Tuttavia, a tutt'oggi, lo scrivente è riuscito ad acquisire soltanto copia del Rilascio di Autorizzazione da parte del Comune di Ispani (SA) per lavori di riparazione, assegnazione contributi dell'8 Ottobre 1990 con successiva integrazione della stessa pratica (Cfr. All. 3: *Documentazione tecnica relativa al bene de quo rilasciata dal Comune di Ispani (SA)*).

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalle operazioni peritali svolte, risulta che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] (Cfr. All.5: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pertanto, attualmente, il fabbricato de quo è occupato dal figlio [REDACTED] [REDACTED].

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il sottoscritto precisa che per procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ha assunto le opportune informazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro in data 18/09/2017. Dagli atti si è desunto che non si evince nessuna pendenza relativa ad altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili e né altri provvedimenti di sequestri penali precedenti e successivi ai fatti di causa (Cfr. All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

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

Il bene de quo ricade interamente su suolo privato.

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

Lo scrivente, nel procedere alla verifica di quanto richiesto, ha effettuato un'indagine catastale per valutare il titolo costitutivo e la natura del soggetto, pubblico o privato, a favore del quale sia costituito il diritto. Dall'analisi è risultata l'assenza sul bene di pesi ed oneri di qualsiasi tipo, in quanto, nella visura storica per immobile, risulta che l'esecutata è unica proprietaria del bene. Si allega, pertanto, la relativa documentazione catastale (Cfr. All.2: *Visura Catastale per Soggetto, Visura Catastale Storica, Planimetrie Catastali, Ortofoto con sovrapposizione catastale, Visure Catastali proprietà confinanti, Certificazione Cancelleria*).

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Si precisa che non vengono sostenute spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né spese condominiali, né vi sono altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'immobile, considerato come unico lotto, risulta riportato nel Catasto Fabbricati così come segue:

UNICO LOTTO: fabbricato individuato catastalmente al **Foglio 5** del **Comune di Ispani (SA), Particella 91 Sub 3:**

- **Particella 91 Sub 3**, Via dei Mille, 15, piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, categoria A/3 classe 2, consistenza vani 6 superficie catastale coperta mq 138 ed ulteriori mq 13 tra balconi e terrazzi, Rendita Catastale € 480,30.

Il fabbricato è collocato in agro del Comune di Ispani (Sa). Ad esso si accede da Via dei Mille.

La zona di interesse è sita alla frazione S. Cristofaro del Comune di Ispani (SA), nel centro abitato.

L'immobile rientra nella tipologia costruttiva del **gruppo Abitazioni Civili di tipo economico**, riguardante **immobili a destinazione ordinaria**, ed è ricompreso alla **classe catastale A/3** relativa alle **abitazioni di tipo economico**.

Il sottoscritto, nel condurre la stima, ha considerato i prezzi del mercato immobiliare del Comune di Ispani (SA), considerando anche le indicazioni acquisite dal sito internet dell'**Agenzia delle Entrate**.

In base a tali riferimenti, il sottoscritto ha individuato un valore pari a **€ /mq 930,00** (Cfr All. 6: *Banca Dati immobiliari Agenzia delle Entrate*).

Considerando la **superficie complessiva** dell'immobile pari a mq 138 (superficie coperta) + mq 6 (1/2 della superficie utile dei balconi) = **mq 144**, ed applicando la formula: **Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro**, si ottiene:

$$\text{mq } 144 \times \text{€}/\text{mq } 930,00 = \text{€ } 133.920,00;$$

Pertanto, il valore da attribuire all'immobile oggetto di causa è pari a

€133.920,00

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

Poiché il bene oggetto di causa risulta essere di esclusiva proprietà degli esecutati, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione di quota indivisa.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'esperto precisa che, per rispondere al presente quesito, ha acquisito *l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio* presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) il 10 Agosto 2017, (Cfr All. 5: [REDACTED])

[REDACTED]

In base a tali documenti, [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ha contratto matrimonio ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] con [REDACTED]. [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]).

4. Conclusioni

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lauria, 31/10/2017

Il C.T.U.

Arch. Tommaso Bellanova

