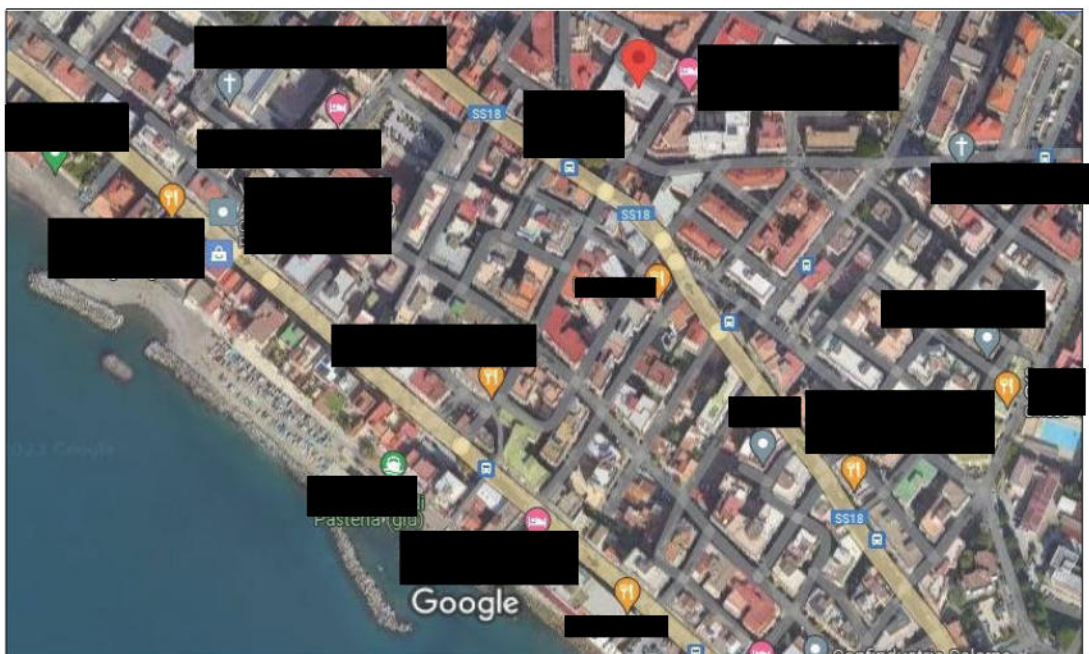


**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE PERITALE***

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.269/2022*  
*Iqera Italia Spa c/XXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX*  
*G.E.: Dott.ssa Francesca SICILIA*



*La presente relazione si compone di n. 57 pagine*  
*+ allegati da n. 1 a n. 16*

**ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO**  
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B SALERNO  
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347 1401472

**SALERNO, 22 DICEMBRE 2023**



## SOMMARIO

1. Premessa	1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art 567 cpc)	5
4. Quesito n.5 – identificazione e descrizione dell’immobile	8
5. Quesito n.6 – Provenienza dell’immobile	12
6. Quesiti nn. 7 e 8– Possibilità di divisione e stato di possesso dell’immobile.	14
7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale dei soggetti eseguiti	15
8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull’immobile – Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate	16
9. Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.	22
10. Quesito n. 14 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile.	23
11. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima dell’immobile e delle spese.	45
12. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione dell’immobile, degli Oneri dell’Aggiudicatario e dei mobili.	52



## 1. Premessa.

La sottoscritta arch. Alessandra D'Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), in data 10.05.2023 è stata nominata Esperto dal Giudice dott.ssa Francesca SICILIA nell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla società Iqera Italia Spa (già Sistemina Spa) contro i sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, iscritta presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.269/2022, relativamente alla valutazione del seguente bene pignorato e alla conseguente determinazione del prezzo base di vendita:

- Appartamento sito in Salerno alla Via S, Margherita di Pastena, traversa Eustachio n. 7, ubicato al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani e accessori

### Quesiti

- 1] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;
- 2] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;
- 3] “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;
- 4] Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
- 5] “identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.”;
- 6] “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;
- 7] “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;
- 8] “dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla



- esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";
- 9) "determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.";
- 10) "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione"; N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL . NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);
- 11) "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem";
- 12) "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni";
- 13) "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al 20ennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";
- 14) "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive,



accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R.6.6.01 n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

- 15] "determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo. Per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";
- 16] "quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 17] "corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12, in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta". La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 18] "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

## **2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

Le operazioni peritali sono consistite in:

1. In data 25.06.2023 e 06.12.2023, l'Esperto effettuava gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Ufficio del Territorio, per il rilascio della



- visura storica e della planimetria catastale relative all'immobile pignorato (cfr. *Allegato 1*);
2. In data 20.11.2023, l'esperto inoltrava una pec all'Agenzia delle Entrate di Salerno, Ufficio del Territorio, per il rilascio di copia dell'estratto di mappa del foglio 35 del Comune di Salerno, non rinvenibile attraverso il Sistema Sister perché "Foglio Militare";
  3. In data 16.12.2023, l'Esperto effettuava gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per le visure ipotecarie per soggetto (XXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX e [REDACTED] e per immobile e per le visure delle formalità relative agli stessi (cfr. *Allegato 4*);
  4. In data 30.06.2023 e 18.12.2023, l'Esperto eseguiva le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del custode giudiziario, avv. Luisa Andreotta (cfr. *Allegato 14*). In tale sede, effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile catastalmente identificata al Foglio 35, p.lla 559, sub 51 (cfr. *Allegati 15 e 16*);
  5. In data 16.11.2023, con prot. n.0255672 del Comune Salerno, l'Esperto inoltrava un'istanza di accesso agli atti all'Archivio Storico, Ufficio SUE Ufficio Sisma e Ufficio Condonò per richiedere "tutti gli atti depositati (provvedimento autorizzativo originario con grafici, successivi provvedimenti autorizzativi, DIA, SCIA, CILA, Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 o ex artt. 36-37 DPR 380/2001, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, abitabilità /agibilità, SCA, ecc.) relativi all'immobile adibito a civile abitazione sito in Salerno, alla Via Bartolomeo Eustachio n. 7, 2° piano, catastalmente identificato al Foglio 35, p.lla n. 559 sub 51, Scala B, intestato dall'11.12.2006 ad XXXXXX XXXXXXXXXXXX n. il 09.06.1968 e a XXXXXXXX XXXXXX n. il 25.08.1968, dal 09.05.1979 a [REDACTED] e precedentemente a [REDACTED] e ad altri." (cfr. *Allegato 2*);
  6. In data 16.11.2023, l'Esperto richiedeva a mezzo pec all'Archivio Notarile di Salerno, "copia dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Amedeo Atorino del 9 maggio 1979, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21 maggio 1979 al' n. reg. gen. 12383 e n. reg. part. 10921 con cui la sig.ra [REDACTED] acquistava



dalla sig.ra [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Salerno di cui alla procedura, catastalmente identificato al Foglio 35, p.lla 559 sub 51". (cfr. Allegato 5);

7. In data 30.11.2023, l'Esperto effettuava un accesso all'Archivio Storico del Comune di Salerno per la visura, con successivo rilascio di copia, delle pratiche edilizie richieste con istanza di accesso agli atti (cfr. Allegato 14);
8. In data 16.11.2023, con prot. n.0255789, l'Esperto inoltrava all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salerno, richiesta del certificato dello stato di famiglia e di copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti (cfr. Allegato 3);
9. Redazione di Computo Metrico Estimativo per il calcolo dell'oblazione commisurata al costo di costruzione (cfr. § 10);
10. Reperimento dei dati necessari alla stima presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle Quotazioni Metroquadro (cfr. Allegato 13)
11. Indagini presso le agenzie immobiliari nella zona, e ricerche di annunci immobiliari sul web per il reperimento dei prezzi di mercato (cfr. Allegato 13).

### **3. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art.567 cpc)**

#### **3.1 Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano del 25.01.2023**

Nella Relazione Notarile resa ai sensi dell'art.1 della Legge n.302 del 3 agosto 1998, che modifica l'art.567 c.p.c., comma II, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante, quindi, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, così descritto:

*“Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via Bartolomeo Eustachio n. 7, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 35 Particella 559 Subalterno 51, rendita € 704,96”*

i cui proprietari sono così individuati:



“Xxxxxx XXXXXXXXXXXX nato a S [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni”

il Notaio certifica che, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/12/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

“A XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU al Foglio 35 Particella 559 Subalterno 51 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Monica Giuseppe del 11 dicembre 2006 repertorio n. 47972/16636 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19 dicembre 2006 al numero di registro generale 68708 e numero di registro particolare 41352 da [REDACTED] data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Salerno di cui alla procedura.

A Vitolo Lucia nata a Castellabate (SA) in data 13 dicembre 1950 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Amedeo Atorino- del .9 maggio 1979 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21 maggio 1979 al' numero di registro generale 12383 e numero di registro particolare 10921 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Salerno di cui alla procedura”.

Inoltre, dichiara che:

“Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Monica Giuseppe del 11 dicembre 2006** repertorio n. 47973/16637 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19 dicembre 2006 al numero generale 68709 e al numero particolare 19631 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 240.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 480.000,00, durata 30 anni, a carico di su , XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 559 Subalterno 51.

Debitore non datore di ipoteca XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Salerno del 28 novembre 2022** repertorio n. 8584/2022 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16 dicembre 2022 al numero generale 53501 e al numero particolare 42525 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico di XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX XXXXXX nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 559 Subalterno 51



Il Notaio Giulia Messina Vitrano, inoltre, certifica che *“in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali”*, l’immobile pignorato risulta così censito:

*“nel catasto di Salerno:*

*\* Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Bartolomeo Eustachio n. 7, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 35 Particella 559 Subalterno 51, rendita € 704,96*

*Attuale Proprietario:*

*Xxxxxx Xxxxxxxxx nato a S [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Xxxxxxxxx Xxxxxx nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.*

*L’immobile Foglio 35 particella 559 sub 51 risulta variato in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987 L’immobile Foglio 35 particella 559 sub 51 risulta variato in A/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 604,25 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992*

*L’immobile Foglio 35 particella 559 sub 51 risulta variato in A/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 704,96 Euro in base alla nota di variazione del 16.10.2014 pratica n. SA0300544 in atti dal 16.10.2014 g.a.f. classamento incoerente (n. 81418.1/2014) notifica effettuata con protocollo n. sa0303019 del 17.10.2014 - annotazione di immobile: gaf verifica fabbricato rettifì*

*L’immobile Foglio 35 particella 559 sub 51 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il. 09.11.2015”.*

### **3.2 Corrispondenza della documentazione al comma 2 dell’art.567 C.P.C.**

Il comma 2 dell’art.567 c.p.c. indica quali documenti da allegare alla procedura esecutiva *“l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

Agli atti della procedura la documentazione depositata dal creditore precedente risulta esaustiva ai sensi dell’art 567 comma 2 c.p.c. L’Esperto ha, altresì, acquisito ed allegato alla presente relazione: 1) la visura catastale storica aggiornata dell’immobile oggetto di esecuzione; 2) la planimetria catastale dell’immobile; 3) le visure ipotecarie storiche riferite all’ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico, per immobile, per i sigg. Xxxxxx Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxx Xxxxxx, soggetti eseguiti, e per [REDACTED] precedente proprietaria dal 09.05.1979. a favore e contro in forma sintetica e, quelle che potevano essere relative all’immobile oggetto d’indagine, in forma integrale.



Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza ed ipoteche corrispondente a quella illustrata nella Certificazione Ipotecaria e Catastale già prodotta.

#### **4. Quesito n.5 – Identificazione e descrizione dell’immobile.**

##### **4.1 Estremi Catastali**

L’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Salerno, in Via Bartolomeo Eustachio n. 7, Scala B, Interno 8, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.35 Part.559, sub 51, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128 mq totale, escluse aree scoperte 123 mq, rendita 704,96 €

ed intestato a:

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXX, nata a S [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXXXX (cfr. Allegato I)

I dati di intestazione derivano da “Atto del 11/12/2006 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 47972 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41352.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 20/12/2006” essendo lo stesso immobile intestato precedentemente alla sig.ra [REDACTED] il [REDACTED]

Tali dati sono congruenti con quanto riportato nella Relazione Notarile mentre nella Nota di Trascrizione dell’atto di Pignoramento reg. gen. 53501 reg part 42525 si rilevano delle incongruenze come riportato nel § 4.4.

Nell’estratto di mappa, il fabbricato di cui fa parte l’appartamento oggetto di esecuzione è identificato dalla part. 559 e dal simbolo “#”, dove il simbolo # nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata (geometria da verificare). Se la particella coincide con lo



stato attuale dei luoghi basta fare una istanza per eliminare il simbolo; in caso contrario occorre presentare un tipo di aggiornamento. Da quanto rilevato sui luoghi, lo stato di fatto è difforme da quanto riportato nell'estratto di mappa.

Dalla planimetria catastale, risulta che con la p.lla 559 sub 51 risulta accatastato l'appartamento sito al 2° piano, confinante sul lato sud-ovest con altra proprietà, sul lato sud-est con pianerottolo, corpo ascensore e vano scale, a nord-est con Via Bartolomeo Eustachio e a nord-ovest con corte comune. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per dimensioni planimetriche ed altimetriche (h=3,10 m), mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna**. La planimetria è, infatti, datata 25.05.1965 e rispecchia, come si vedrà in seguito nel paragrafo relativo alla conformità edilizia, lo stato di fatto relativo alla costruzione del fabbricato, precedente alla DIA prot. A 51721 del 27.03.2007. Altra difformità riguarda il vano scale su cui l'immobile vanta diritti di comunione, in quanto lo stesso nello stato di fatto (così come nei progetti allegati alle autorizzazioni alla Costruzione del fabbricato del 16.05.1961 e del 20.11.1963) è rientrante rispetto al prospetto del fabbricato ai piani superiori, mentre nella planimetria è erroneamente allineato.(*cf. Allegato 1*).

#### **4.2 Confini.**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è identificato dalla part. 559 e confina a sud-ovest con lastrico solare del piano terra che lo collega al corpo di fabbrica avente accesso dal civico 22 di Piazza Caduti Civili di Brescia, a sud-est con Via S. Margherita, a nord-est con Via Bartolomeo Eustachio e a nord-ovest con corte comune.

L'appartamento oggetto di esecuzione identificato dal sub 51 confina, invece, partendo da sud-ovest, e procedendo in senso antiorario, con altra proprietà, a sud-est con pianerottolo, corpo ascensore e vano scale, a nord-est con Via Bartolomeo Eustachio e a nord-ovest con corte comune (*cf. Allegato 1*).

#### **4.3 Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione si trova in un'area molto centrale della zona di Pastena del Comune di Salerno, alle spalle di Piazza



Caduti Civili di Brescia e dell'arteria principale Via Posidonia, a circa 350 m dal Porticciolo di Pastena, e a 2,5 km dal centro cittadino (*cf. Allegato 13*). La zona è servita da ogni sorta di servizi pubblici e privati, nonché ben collegata con i mezzi pubblici; in particolare, il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dall'arteria secondaria Via Bartolomeo Eustachio, civico n. 7, attraverso un portone in ferro e vetro. Il fabbricato è costituito da piano terra e n. 6 piani in elevazione con strutture portanti in pilastri in c.a. e solai in latero cemento. Dall'androne, completamente rivestito in marmo, attraverso due gradini, si accede al corpo scale-ascensore che conduce ai piani residenziali con quattro appartamenti a piano; in particolare, all'appartamento oggetto di esecuzione, posto al 2° piano, si accede attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione è prospiciente la Via Bartolomeo Eustachio a nord-est attraverso n. 3 finestre e la corte privata a nord-ovest attraverso n. 3 porte finestre e un balcone. L'immobile ha accesso nell'ingresso  $a_1$  ( $S_1=6,94mq$ ), dove sul lato nord-est si aprono le due camere da letto  $a_2$  e  $a_3$  ( $S_2 = 14,26mq$  e  $S_3=17,87mq$ ) mentre sul lato nord-ovest c'è uno spazio di disimpegno  $a_4$  ( $S_4=9,92mq$ ), da cui si accede ai diversi ambienti; in particolare, partendo da sud-ovest, e procedendo in senso orario, si accede a due rispostigli  $a_5$  e  $a_6$  ( $S_5=1,03mq$  e  $S_6=1,70mq$ ), al grande salone  $a_7$  ( $S_7=31,32mq$ ) e al servizio igienico  $a_8$  ( $S_8=9,82mq$ ). Inoltre, nella zona nord est del salone c'è un ampio angolo cottura e nell'angolo nord l'accesso allo studio  $a_9$  ( $S_9=9,88mq$ ) (*cf. Allegato 15*). L'immobile ha un'altezza interna pari a 3,13 m e gli infissi esterni in alluminio e legno con sistema di oscuramento ad avvolgibili e zanzariere in alluminio e porte interne in legno tamburato con maniglie in alluminio. La pavimentazione è in parquet in tutta la casa ad esclusione:

- dell'angolo cottura, dove a terra è posato un tappeto in piastrelle ceramiche di dimensioni 31,5x31,5 cmq e sulle pareti un rivestimento di dimensioni 10x10 cmq;
- del servizio igienico la cui pavimentazione è in piastrelle ceramiche di dimensioni 33x33 cmq e il rivestimento è in piastrelle ceramiche di dimensioni 25x46 cmq, con due decori in lunghezza da 4,5 cm e 2,5 cm. Le finiture sono di



buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare risulta dotata di:

- impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, termoarredo nel servizio igienico e caldaia sul terrazzino esterno;
- impianto di condizionamento con 2 split, uno nel salone e uno nello spazio di disimpegno, con macchine esterne sul terrazzino;
- impianto idrico.

Quest'ultimo, in particolare, come rilevato nel corso del sopralluogo del 26.06.2023, risulta danneggiato in più punti come dimostrano:

a) le macchie dovute a infiltrazioni d'acqua sulle pareti divisorie tra lo studio e la cucina da una parte e il servizio igienico dall'altra (parte bassa angolo sud dello studio);

b) intonaco deteriorato nell'angolo nord della camera da letto singola a<sub>3</sub>, conseguente a *“una rottura del tubo di carico dell'acqua calda all'interno della muratura di separazione tra il servizio igienico e la camera da letto”* (cfr. Allegato 14), tubo che è stato poi funzionalmente sostituito con una nuova tubazione posta all'esterno della parete.

Si precisa, inoltre, che nel corso del sopralluogo del 18.12.2023, sono state rilevate: *“ulteriori macchie di infiltrazioni d'acqua sulla parete divisoria tra studiolo e servizio igienico, a circa 1,75 m dalla parete esterna (il centro delle macchie) in corrispondenza del bidet che risulta rimosso. Come dichiarato dal sig. Xxxxxx che ha contattato l'idraulico, le stesse sono dovute a una rottura del tubo di carico dell'acqua calda e si sono verificate da circa 20 giorni, ma non sono stati ancora eseguiti i lavori di riparazione per indisposizione dell'idraulico di fiducia. Il sig. Xxxxxx dichiara che al piano sottostante si è rilevata la presenza di una macchia dovuta a tale perdita e si è impegnato a ripristinare lo stato dei luoghi appena la stessa si sarà asciugata”* (cfr. Allegato 14)



#### **4.4 Verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

Nell'Atto di Pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. della Iqera Italia Spa in qualità di mandataria di Amco – Asset Management Company SpA del 02.11.2022 il bene è così indicato:

- *“Appartamento sito nel Comune di Salerno alla via S. Margherita di Pastena, traversa Eustachio n. 7, ubicato al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani ed accessori.*

*L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Salerno, Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 35, p.lla 559, sub. 51, piano 2, int. 8, scala B, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5 Rendita Euro 604,25”.*

La medesima descrizione è riportata nella Nota di Trascrizione Reg. gen. n. 53501 Reg. part. n. 42525 del 16.12.2022.

Pertanto, nell' Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione dello stesso si rilevano le seguenti incongruenze rispetto ai reali dati dell'immobili:

- l'indirizzo è riportato come *“Via S. Margherita di Pastena, Traversa Eustachio civico 7”* e non come Via Bartolomeo Eustachio n. 7;
- la Rendita catastale è riportata pari a 604,25 € e non 704,96 € come nella visura storica risultante da *“Variazione del 16.10.2014 Pratica n. SA0300544 in atti dal 16/10/2014 G.A.F. Classamento incoerente (n. 81418.1/2014)”*

Dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. *Allegato*), risulta che sul bene non gravano altre procedure esecutive.

### **5. Quesito n.6 – Provenienza dell'immobile.**

#### **5.1 Atto di Compravendita dell'11.12.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Monica – Soggetti acquirenti: XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX**

Con **Atto di Compravendita dell'11.12.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Monica**, Rep. n. 47972 Racc. n. 16632, i sigg. *“XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED]*



██████████ che dichiara di essere coniugato in comunione dei beni; XXXXXXXX XXXXXX, nata a ██████████

██████████ che dichiara di essere coniugata in comunione dei beni” acquistavano “in parti uguali” dalla sig.ra “██████████ con domicilio in ██████████ che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

“appartamento in Comune di Salerno alla Via S. Margherita di Pastena, Traversa Eustachio n.7, ubicato al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani ed accessori; confinante con via E. Eustachio, appartamento int. 7, vano scala, salvo se altri; riportato in catasto fabbricati detto Comune al:

Fl. 35, p. lla 559 sub 51, via E. Eustachio n. 7, piano 2, int.8, scala B, ctg. A/2, cl.3, vani 6,5, re euro 604,25”.

L’art.2 dell’Atto riporta che: “Quanto alienato è trasferito ai seguenti patti:

\* a corpo, nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara);

\* con ogni diritto accessione, pertinenza, servitù e comunioni, come dallo stato dei luoghi e dai titoli di proprietà della parte venditrice e suoi danti causa, ai quali si rinvia;

\* nonché con proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni tali per legge o destinazione”

mentre l’art. 5 riporta: “La parte venditrice dichiara che quanto trasferito è pervenuto in forza di compravendita del 9 maggio 1979, trascritto a Salerno il 21 maggio 1979 ai n.ri 12383/10971” e l’art. 6 che: “Per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, la parte alienante, ai sensi dell’art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta del contenuto dell’art.76 di tale D.P.R., dichiara che: - l’edificazione delle fabbriche di cui al presente atto fu iniziata in data antecedente il 1 ° settembre 1967; - che esse sono immuni da vizi per i quali sia stato richiesto o si sarebbe dovuto richiedere titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi delle leggi del tempo vigenti.” (cfr. Allegato 5), Infine, all’art. 4, in merito ai pagamenti si legge che, oltre agli assegni bancari, saranno versati: “euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00) entro i normali tempi tecnici, espletate le formalità di rito per il necessario consolidamento dell’ipoteca, mediante parte del netto ricavo del mutuo bancario che in data odierna, con atto



*immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre - unitamente alla signora Xxxxxxxx Xxxxxx (madre della signora Xxxxxx Xxxxxxxx) con la banca Monte dei Paschi di Siena SpA”, dove si fa riferimento al Contratto di Mutuo di Credito Fondiario dell’11.12.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Monica, rep. n. 47973 racc. n. 16637 per euro 240.000,00 e durata di anni 30, con ipoteca iscritta sull’immobile oggetto della presente esecuzione*

**5.2 Atto di Compravendita del 09.05.1979 a rogito del Notaio Amedeo Atorino– Soggetto acquirente:**

Con **Atto di Compravendita del 09.05.1979 a rogito del Notaio Amedeo Atorino**, Rep. n. 14259 Racc. n. 4255, “*la sig.ra* [REDACTED]

[REDACTED] vende e trasferisce alla “*sig.ra* [REDACTED] [REDACTED] *impiegata*” la seguente unità immobiliare nel fabbricato di vecchia costruzione in Salerno alla Via S. Margherita di Pastena, traversa Eustacchio n. 7, precisamente: “*l’alloggio al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani ed accessori, confinante a nord con Via Bartolomeo Eustacchio – già S. Margherita di Pastena, ad ovest con zona di rispetto, a sud con alloggio interno 7 e ad est con vano scala, riportato nel NCEU di detto Comune alla partita 25556 erroneamente in ditta Villani Orlando Pietro fu Vincenzo; foglio 35/n. 559/51 v. B. Eustacchio, 7, p.2°, int. 8, vani 6,5 R.C.L. 1924. Con tutti gli inerenti diritti, servitù, pertinenze, dipendenze, comunioni, accessori, accessioni, nulla escluso*”. L’art. 4 riporta: “*Assicura e garantisce la sig.ra Forte Elena che sul cespite alienato non gravano pesi ed oneri pregiudizievoli e ne dimostra la legittima disponibilità in base all’atto di compravendita per Notar Gaetano Di Fluri di Salerno del 1° aprile 1964, reg.to a Salerno il 6 aprile 1964 al n. 4501, trascritto ivi il 6 aprile 1964 ai nn. 9128/8135. (cfr. Allegato 5).*



## 6. Quesiti nn. 7 e 8 – Possibilità di divisione e stato di possesso dell'immobile.

Per quanto concerne la **possibilità di divisione**, il perito precisa che l'immobile oggetto della procedura è di proprietà esclusiva degli esecutati, sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX e, pertanto, la stessa non è necessaria; tra l'altro, l'alloggio, per la sua conformazione geometrica, per la sua esposizione, per le sue dimensioni, e per la richiesta di mercato nella zona dov'è sito, si ritiene non comodamente divisibile.

In merito allo **stato di possesso**, come dichiarato nel corso del sopralluogo del 26.06.2023, "l'immobile è abitato dai soggetti esecutati, sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX e sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e dalla figlia Martina non minorenn" (cfr. Allegato 14).

Inoltre, in data 16.11.2023, con prot. n. 0255789, la scrivente inoltrava pec all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salerno per richiedere lo stato di famiglia dei soggetti esecutati (cfr. Allegato 3). In pari data, il Comune di Salerno, con prot. n. ANPR 1515508970, trasmetteva il certificato di famiglia richiesto, da cui risulta:

***"All'indirizzo VIA EUSTACHIO BARTOLOMEO N. 7 - Interno: 8 - Comune SALERNO***

***Risulta iscritta la seguente famiglia:***

***Cognome XXXXXX***

***Nome XXXXXXXXXXXX***

***nato il*** [REDACTED]

***Atto N. 30 parte 1 serie A - anno 1968 - Comune di SALERNO (SA) - Ufficio 7 (C.F. LFNMSM68H09H703B)***

***Cognome XXXXXXXX***

***Nome XXXXXX***

***nata il*** [REDACTED]

***Atto N. 102 parte 1 serie A - anno 1968 - Comune di SALERNO (SA) - Ufficio 5 (C.F. PPPBNC68M65H703F)***

***Cognome XXXXXX***

***Nome*** [REDACTED]

[REDACTED]



*Atto N. 361 parte 1 serie A - anno 1998 - Comune di SALERNO (SA) - Ufficio I (C [REDACTED])* (cfr. Allegato 3).

## **7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale dei soggetti esegutati.**

In data 16.11.2023, con prot. n. 0255789, la scrivente inoltrava una pec all'Ufficio Servizi Demografici di Comune di Salerno per richiedere altresì il certificato di matrimonio dei soggetti esegutati, sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXX (cfr. Allegato 3). In data 17.11.2023 il Comune di Salerno, con prot. n. 0257034/2023, trasmetteva, tra l'altro, l'Estratto dell'Atto di Matrimonio che certifica:

*“Dal Registro degli Atti di Matrimonio*

*del comune di SALERNO al N. 22 P. 2 S. A Uff. 5 anno 1997 risulta che*

*il giorno 26 del mese di luglio dell'anno 1997 alle ore 17:00*

*hanno contratto matrimonio in SALERNO (SA)*

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*Nato il [REDACTED] A)*

*Atto N. 30 P. 1 S. A anno I [REDACTED] D*

*e*

*XXXXXXXXXXXXXXX*

*Nata il 25/08/1968 a SALERNO (SA)*

*Atto N. 102 P. 1 S. A anno 1968 SALERNO*

*ANNOTAZIONI*

*Con atto in data 07.03.2008 a rogito del notaio Giuseppe Monica Rep. 49420 del distretto notarile di Salerno gli sposi XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato il [REDACTED] a S [REDACTED] residente a S [REDACTED] XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata il [REDACTED] a S [REDACTED] residente a [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni” (cfr. Allegato 3)*

Pertanto, l'11.12.2006, data di stipula dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Monica, con cui veniva acquistato l'immobile oggetto di esecuzione dai sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX, il Regime Patrimoniale dei coniugi era quello della comunione legale dei beni, essendo



l'annotazione nel Registro degli Atti di Matrimonio successiva alla data del titolo di proprietà.

## **8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile – Ufficio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia delle Entrate**

### **8.1 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Pubblicità Immobiliare**

#### **8.1.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo di *Xxxxxx* *Xxxxxxxxxxx* - esecutato**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il soggetto esecutato *Xxxxxx* *Xxxxxxxxxxx* (nato a Salerno il 09.06.1968), nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/12/2023 e recuperato e validato dal 1977 (*cf. Allegato 4*) riporta le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2002 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13371 - Pubblico ufficiale ERRICO ARTURO Repertorio 31837 del 10/04/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DONATARIO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2002 - Registro Particolare 4133 Registro Generale 27125 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 53792 del 18/07/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1135 del 02/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2005 - Registro Particolare 22713 Registro Generale 32695 Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 51603/8655 del 20/06/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2005 - Registro Particolare 26353 Registro Generale 38340 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 45709/15464 del 29/07/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2005 - Registro Particolare 8394 Registro Generale 38341 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 45710/15465 del 29/07/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 591 del 23/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2006 - Registro Particolare 39030 Registro Generale 64429 Pubblico ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 14185/1973 del 23/11/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO VENDITORE

Le note dalla n. 1 alla n. 6 non sono state visionate perché antecedenti al titolo di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione.

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2006 - Registro Particolare 41352 Registro Generale 68708 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47972/16636 del 11/12/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota è relativa all'Atto di Compravendita con cui i soggetti eseguiti, sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano "in parti uguali" l'immobile oggetto di esecuzione dalla sig.ra Vitolo Lucia (cfr. Allegato 4 – Nota n. 7).

8. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2006 - Registro Particolare 19631 Registro Generale 68709 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47973/16637 del 11/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SALERNO(SA)- SOGGETTO DEBITORE

La nota è relativa al mutuo acceso dai soggetti eseguiti, XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, con iscrizione di ipoteca, e da XXXXXX XXXXXXXXXXXX, come sola parte mutuaria, sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (cfr. Nota agli atti della procedura).

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2007 - Registro Particolare 16204 Registro Generale 26103 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 48494/17057 del 11/05/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota è relativa all'Atto di vendita di altro immobile sito in Via Trento (cfr. Allegato 4 – Nota n. 9).

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2008 - Registro Particolare 6975 Registro Generale 10127 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 49421/17758 del 07/03/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA)- SOGGETTO ACQUIRENTE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2010 - Registro Particolare 5925 Registro Generale 7765 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Repertorio 19572/9103 del 18/02/2010 - ATTO TRA



VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA) - SOGGETTO VENDITORE

Le note non sono state visionate perché relative ad immobili siti in Pontecagnano Faiano.

**12. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2022** - Registro Particolare 42525 Registro Generale 53501 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 8584/2022 del 28/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SALERNO (SA)

La nota di trascrizione è relativa al verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (cfr. Nota agli atti della procedura).

**8.1.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo di XXXXXXXX XXXXXX – eseguita**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il soggetto esecutato **XXXXXXXX XXXXXX** (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/12/2023 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato 4) riporta le seguenti formalità:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2005** - Registro Particolare 26353 Registro Generale 38340 - Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 45709/15464 del 29/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2005** - Registro Particolare 8394 Registro Generale 38341 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 45710/15465 del 29/07/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 591 del 23/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2006** - Registro Particolare 39030 Registro Generale 64429 Pubblico ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 14185/1973 del 23/11/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE

Le note dalla n. 1 alla n. 3 non sono state visionate perché antecedenti al titolo di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione.

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2006** - Registro Particolare 41352 Registro Generale 68708 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47972/16636 del 11/12/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE





2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/1989 - Registro Particolare 5477 Registro Generale 6912 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/1989 - Registro Particolare 26018 Registro Generale 32732 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - SOGGETTO DONATARIO -

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1996 - Registro Particolare 9003 Registro Generale 11305 Pubblico ufficiale MORONI RENATO Repertorio 200 del 30/04/1996 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/1998 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 23157 Pubblico ufficiale MORONI RENATO Repertorio 1651 del 24/07/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4200 del 28/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2005 - Registro Particolare 14276 Registro Generale 19960 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/1286 del 12/11/2004 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in SALERNO (SA)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2005 - Registro Particolare 6112 Registro Generale 30007 Pubblico ufficiale REALE ANDREA Repertorio 21880/4928 del 09/06/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1613 del 22/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2006 - Registro Particolare 3031 Registro Generale 5420 - Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 46559/15813 del 24/01/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2006 - Registro Particolare 8230 Registro Generale 13961 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Repertorio 13258 del 22/02/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in GIFFONI SEI CASALI (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 8231 Registro Generale 13962 Pubblico ufficiale CALIFANO PAOLO Repertorio 13258 del 22/02/2006 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in GIFFONI SEI CASALI (SA)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2006 - Registro Particolare 41352 Registro Generale 68708 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47972/16636 del 11/12/2006 -



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota è relativa all'Atto di Compravendita con cui la sig.ra [REDACTED] vendeva "in parti uguali" l'immobile oggetto di esecuzione ai soggetti esecutati, XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX, coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 4 – Nota n. 7 XXXXXX XXXXXXXXXXXX).

Le note dal n. 12 al n. 16 non sono riportate perché successive all'Atto di Compravendita dell'immobile ai soggetti esecutati.

Da quanto riportato, non risultano iscrizioni contro l'immobile oggetto di esecuzione.

8.1.4 Ispezione ipotecaria sull'immobile sito in Salerno – Catasto Fabbricati Foglio 35, part. 559 sub 51.

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per l'immobile individuato al Foglio 35, p.lla 559 sub 51, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/12/2023 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 19/12/2006** - Registro Particolare 41352 Registro Generale 68708 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47972/16636 del 11/12/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. ISCRIZIONE del 19/12/2006** - Registro Particolare 19631 Registro Generale 68709 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47973/16637 del 11/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**3. TRASCRIZIONE del 16/12/2022** - Registro Particolare 42525 Registro Generale 53501 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 8584/2022 del 28/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tutte le note riguardano l'immobile oggetto di esecuzione e sono state già analizzate nei precedenti paragrafi.

Dalle visure ipotecarie risultano, quindi, **dati congruenti con quanto riportato nella certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 cpc a nome del creditore procedente.**



## **9. Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.**

In merito alla situazione contabile condominiale, come dichiarato dal dott. Bonifacio Antonio, quale amministratore pro-tempore del Condominio Palazzo in Salerno alla via Bartolomeo Eustacchio, 7, “vista la richiesta del condomino XXXXXX XXXXXXXXXXXX” in data 19.10.2023: “*per l’unità immobiliare sita nel Condominio succitato fgl. 35 particella 559 sub 51 di proprietà del sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXX XXXXXX vi sono le seguenti situazioni contabili:*

***Risultano insolute quote condominiali per euro 0,00 emesse al 19/10/2023 SALVO EVENTUALI CONGUAGLI E/O SALDI PER LE GESTIONI ORDINARIE SCADUTE (ANNO 2022/2023) E/O PER SPESE STRAORDINARIE NON EMESSE ALLA DATA ODIERNA, salvo errori e/o omissioni***

***Alla data odierna RISULTANO LE SEGUENTI LITI: NESSUNA***” (cfr. Allegato 12)

In merito alle spese ordinarie, sono state fornite le attestazioni dei bonifici effettuati dal sig. Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx per l’appartamento oggetto di esecuzione e l’appartamento di proprietà della sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx. Pertanto, **l’importo mensile della quota condominiale (spese condominiali ordinarie) è di € 23,00 (Euro ventitré /00)** (cfr. Allegato 12).

## **10. Quesito n. 14 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile.**

### **10.1 Inquadramento dell’immobile nella strumentazione urbanistica**

Nella “variante di revisione del PUC approvata con delibera di C.C. n. 31 del 26/07/2022 e pubblicata sul Burc n 72 del 22/08/2022”, attualmente vigente, risulta che l’immobile individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al Foglio di mappa n.35, con la particella n. 559 sub 51 è compreso in un’area classificata come “Zona Omogenea B -parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A” (cfr. art. 74 NTA e TAV\_P2\_09\_REV2018\_21 – Allegato 6)

Nelle **NTA allegata alla Variante**, al **Capo III: Normativa della zona B**, l’**art.83** riporta: “83.01. Con esclusione della parte antica, l’edificato esistente della



*città di Salerno è il frutto di politiche territoriali - a volte fortemente speculative - poco o per nulla attente ai temi dello spazio pubblico, del verde urbano e della mobilità. Si potrebbe dire, senza per questo esagerare, che, soprattutto nei quartieri di edilizia privata, il tema dello spazio pubblico è stato trattato in modo residuale; è - in altre parole - diventato strada, marciapiede, piazza, soltanto quello spazio necessario ad accedere fisicamente ai nuovi manufatti o che, per motivi diversi, non è stato possibile utilizzare ai fini edificatori. Nei nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica si registra una densità edilizia minore, una maggiore presenza di spazi pubblici ma un'articolazione urbana del tutto priva di identità. Assolutamente negativo, per la stessa vivibilità di questi quartieri, il taglio esclusivamente residenziale che li caratterizza. Molte di queste anomalie sono, probabilmente, da ricondurre anche alla mancata realizzazione di tutti gli interventi, spesso di attrezzature, originariamente previsti nei piani di zona. Va ancora detto che la qualità architettonica di moltissimi edifici è quasi sempre bassa, le dotazioni pertinenziali pressoché nulle, l'accessibilità complessa e, spesso, impedita. Infine, gli aspetti di natura strutturale dell'edificato esistente destano, in molti casi, più di una preoccupazione. È, dunque, evidente che non avrebbe alcun senso proporre per questo territorio - come già in passato - normative di tipo conservativo. Al contrario il PUC tenderà di promuovere, anche attraverso incentivi e premialità da introdursi con provvedimenti del Comune, la profonda modificazione delle aree edificate. ” e l'art. 84.01: “ Conformemente alle disposizioni del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B, così come rappresentata nelle tavole “P2.n” del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq”(cfr. Allegato 6).*

Nella Tav. P3.9 – Categorie d'intervento nelle zone omogenee A e B, si vede che il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione può essere oggetto delle seguenti categorie d'intervento: A – B- C2 – D, così definiti dall'art. 85 - Definizione delle categorie di intervento delle NTA:



“A - interventi di manutenzione ordinaria;

B - interventi di manutenzione straordinaria;

C2 - interventi di risanamento conservativo;

D - interventi di ristrutturazione edilizia” (cfr. Allegato 6).

Nella Tav V1.9 – Fasce di rispetto e nella Tav. V2.9 – Beni Culturali e Ambientali, l’area rientra nella “*Delimitazione dei centri edificati ai sensi della ex L. 22/10/1971 n. 865; in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica* (cfr. Allegato 6).

Nella Tav V3.9 – Vincoli di natura idrogeologica, l’area occupata dalla scala B del fabbricato, al contrario dell’altra scala prospiciente la Piazza Caduti Civili di Brescia, non rientra nell’”*Ambito di applicazione delle Misure di Salvaguardia della Costa (BURC n. 59 del 6 dicembre 2004 e n. 83 del 27 Dicembre 2010) - art. 3 comma 1 lettera c*” (cfr. Allegato 6).

L’immobile rientra nella Perimetrazione del vigente Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.1.) dell’ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele - adottato con delibera del Comitato Istituzionale n°1 O del 28/03/2011, pubblicato sul B.U.R.C. n° 26 del 26/04/2011 ed il cui "Testo Unico delle Norme di Attuazione dei PSAI per il territorio di competenza dell’Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele" è stato adottato in via definitiva con delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele n. 22 del 02.08.2016, entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n° 190 del 16 Agosto 2016; in particolare:

*Pericolosità da frana: non ricadente*

*Rischio da frana: non ricadente*

*Fasce fluviali e reticolo idraulico: non ricadente*

*Rischio Idraulico: non ricadente;*

*Pericolo Idraulico: non ricadente.*

## **10.2 Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità.**

Con istanza del 16.11.2023, prot. n.0255672/2023, il perito chiedeva di



prendere visione ed eventualmente avere il rilascio di copia di:

“tutti gli atti depositati (provvedimento autorizzativo originario con grafici, successivi provvedimenti autorizzativi, DIA, SCIA, CILA, Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 o ex artt. 36-37 DPR 380/2001, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, abitabilità /agibilità, SCA, ecc.) relativi all'immobile adibito a civile abitazione sito in Salerno, alla Via Bartolomeo Eustachio n. 7, 2° piano, catastalmente identificato al Foglio 35, p.lla n. 559 sub 51, Scala B, intestato dall'11.12.2006 ad XXXXXX XXXXXXXXXXXX n. il 09.06.1968 e a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX n. il 25.08.1968, dal 09.05.1979 a VITOLO LUCIA n. il 13.12.1950, e precedentemente a [REDACTED] e ad altri” (cfr. Allegato 2).

Pertanto, in data 30.11.2023, la scrivente si recava presso gli Uffici dell'Archivio Storico del Comune di Salerno, dove le venivano fatte visionare dal dott. Salines le seguenti tre pratiche di cui richiedeva copia:

**1. Autorizzazione alla Costruzione del Fabbricato del 16.05.1961**: a) Istanza del 21.10.1960 prot. n. 69367; b) Estratto Deliberazione n. 134 del 17.03.1961; Istanza del 12.11.1960 prot. 73632; d) Istanza dell'11.04.1961 prot. 24405; e) Ordinanza n. 514-7B Comune di Salerno; f) Abitabilità n. 53 del 14.09.62; g) Relazione Tecnica; h) Planimetria Generale; i) Pianta Magazzini; l) Pianta Piano Tipo; m) Prospetto Nord; n) Prospetto Ovest. **2. Progetto di Sopraelevazione**: a) Autorizzazione del Sindaco prot. /61 del 20.11.1963; b) Relazione Municipio di Salerno prot. 11647 del 12.11.63; c) Relazione Comune di Salerno prot. n. 2 del 30.01.1962; d) Abitabilità n. 23 del 07.03.1964; e) Planimetria Generale; f) Pianta magazzini; g) Pianta Piano tipo; h) Sezione; i) Prospetto Ovest. **3. DIA Prot. A 51721 del 27.03.2007**: a) DIA; b) Comunicazione di Fine Lavori; c) Progetto” (cfr. Allegati 7-8-9)

In particolare:

**1. Autorizzazione alla Costruzione del Fabbricato del 16.05.1961**

In data 21.10.1960, con prot. 69367, i sigg. [REDACTED] presentavano un'istanza al Comune di Salerno per la “*approvazione e relativa autorizzazione alla costruzione ...di un fabbricato per civili abitazioni in Pastena*” (cfr. Allegato 7). Nella Relazione Tecnica a firma dell'ing. Serafino Molinari, si legge: “*Il fabbricato verrà costituito da piano terra e sette piani in elevazione e si presenterà con il fronte principale sulla grande piazza prevista dal Piano Regolatore Generale. [...] Ogni piano conterrà quattro appartamenti per piano. Le strutture portanti saranno costituite da travi e pilastri in cemento armato ed i solai daranno del tipo misto in cemento armato e laterizi. Le tompagnature*



saranno in blocchi di laterizi” (cfr. Allegato 7). In data 12.11.1960, con prot. 73632, gli stessi sigg. [REDACTED] inoltravano un’ulteriore istanza in cui si legge: “*si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Salerno tutte le aree risultanti dall’abbattimento dei fabbricati ascendenti iniziando la formazione della piazza. e chiedono alla S. V., interpellando la Commissione Consiliare del piano, di trasferire la zona di ubicazione del fabbricato, dal tipo edilizio 11 al tipo 12 consentendo la realizzazione del progetto*”, ciò per consentire un maggior numero di piani del fabbricato. Tale richiesta veniva reiterata con istanza dell’11.04.1961, prot. 24405, dopo l’approvazione del Progetto da parte della Commissione Edilizia in data 17.03.1961, per piano terra e quattro piani. Dal confronto tra le tavole di progetto e quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 26.06.2023, si rileva che:

- Nella “*Pianta Magazzini*” del progetto, l’androne del fabbricato non è conforme allo stato di fatto attuale;
- Nella “*Pianta piano tipo*” del progetto, l’immobile oggetto di esecuzione, catastalmente identificato al Foglio 35, con la part. 559 sub 51, occupa la stessa posizione (nel progetto è identificato come appartamento n. I<sub>8</sub>), ha dimensioni congruenti ma presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici:
  - maggiore superficie utile dell’appartamento di circa 1,95 mq;
  - maggiore volume dell’appartamento di circa 6,60 mc (1,95 mqx3,40 ml);
  - diversa forma del balcone nord-ovest, che gira anche nell’angolo del prospetto nord-est;
  - maggiore superficie del balcone nord-ovest di circa 1,78 mq;
  - diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-ovest, con una larghezza pari a 1,42 m rispetto agli 1,80 m previsti in progetto nella Tavola Prospetto Ovest (anche se nella pianta la larghezza della sola porta finestra posta più a nord è pari a 1,30 m);
  - diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-est, con una larghezza pari, procedendo da nord a est, a 0,70 m per il primo infisso, e a 1,42 m per gli altri due infissi, in luogo degli 1,80 m previsti in progetto nella Tavola



Prospetto Nord (anche se nella pianta la larghezza della sola porta finestra posta più a nord è pari a 1,50 m);

- la diversa distribuzione interna (cfr. *Allegato 7*).

In data 16.05.1961, il Sindaco di Salerno autorizzava i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] alla costruzione del fabbricato con le seguenti prescrizioni: “- che il fabbricato risulti composto di piano terra e quattro piani superiori per la complessiva altezza di m. 19,00 alla linea di gronda; - che vengano interrotte le terrazze comuni alle ritirate e vani contigui oppure venga elevato il davanzale delle finestre delle ritirate medesime a non meno di m. 1,70 dal pavimento” (cfr. *Allegato 7*), atte a rendere il progetto conforme al PRG adottato nel 1958 (cfr. *Allegato 10*).

In data 30.01.1962, con prot. n. 2, il Comune di Salerno in merito alla sopraelevazione di due piani del fabbricato [REDACTED] di Pastena riferisce che: “Con Licenza Edilizia del 16 maggio 1961 come da parere espresso dalla Commissione Edilizia la impresa [REDACTED] fu autorizzata alla costruzione di un fabbricato in Pastena (Via S. Margherita) composto di piano terra e quattro piani e ciò in conformità delle norme di piano regolatore generale stabilite per la zona (tipo edilizio 11). I sigg. [REDACTED] però, hanno realizzato altri due piani abusivamente sul predetto stabile in modo da portare la composizione a piano terra e sei piani. A carico degli stessi sono stati adottati tutti i provvedimenti di legge ed è stato redatto il verbale di consistenza per la demolizione delle opere abusivamente realizzate. Con l'allegata istanza gli interessati chiedono l'autorizzazione in sanatoria dei due piani realizzati abusivamente facendo presente che all'epoca del rilascio della citata licenza edilizia la legge di salvaguardia non aveva alcun effetto, essendo trascorsi tre anni dall'adozione del P.R.G. e pertanto l'autorizzazione doveva essere concessa in conformità delle norme del vigente regolamento edilizio. Quest'Ufficio rileva che-salvo le determinazioni di competenza dell'Amministrazione per quanto riguarda la costruzione eseguita in dispregio della licenza edilizia concessa la richiesta di sanatoria nemmeno può essere presa in benevola considerazione in quanto le fabbriche eseguite non sono in armonia nemmeno con le norme del vigente regolamento edilizio. [...] Quest'Ufficio si riporta al precedente parere già espresso e cioè che il fabbricato dovrà risultare composto di piano terra e quattro piani e non superare l'altezza di m. 19.00” (cfr. *Allegato 7*).

In data 30.05.1962, con certificato n. 53, il Municipio di Salerno – Ufficio



d'igiene dichiarava autorizzarsene l'abitabilità a datare dal 01.07.1962, per i diversi immobili facenti parte del fabbricato sito alla via Largo Prato, alla Scala A e alla Scala B; in particolare per tutti i 4 quartini siti al secondo piano. (cfr. Allegato 7)

## **2. Autorizzazione alla Sopraelevazione del Fabbricato del 20.11.1963**

La sopraelevazione di due piani del fabbricato XXXXXXXXXX veniva autorizzata con Provvedimento del 20.11.1963. In particolare, con prot. n. 11647, il Comune di Salerno riferiva che: *“L’Impresa Giovanni Marotta e Giuseppe Manfredi il 16.05.1961 ebbero la licenza edilizia per costruire un fabbricato compreso tra la via S. Margherita e Posidonia, composto di piano terra e quattro piani superiori. Detta licenza imponeva alla Ditta di ridurre di due piani l’altezza dello stabile come progettato per aderire alle norme del tipo edilizio 11 del Piano Regolatore che lungo la via Posidonia, fino a Piazza Mercatello consente fabbricati composti solo da cinque piani fuori terra. I Sigg. XXXXXXXXXX costruirono ugualmente i due piani in più in modo che il fabbricato è risultato composto da piano terra o sei piani superiori. A giustificazione della costruzione abusiva avverso la quale fu adottata dall’Amministrazione Comunale la procedura prevista dalla Legge Urbanistica, l’impresa fece presente non solo che all’epoca della licenza edilizia non aveva validità il Piano Regolatore che lungo la Via Posidonia, fino a Piazza Mercatello, consente fabbricati composti solo da cinque piani fuori terra. I sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX costruirono ugualmente i due piani in più in modo che il fabbricato è risultato composto da piano terra e sei piani superiori”* e che: *“il fabbricato è stato sensibilmente arretrato e non solo sulla via Posidonia quanto sulla via S. Margherita e la cessione di suolo a vantaggio della piazza è stata davvero notevole. Pertanto, la richiesta di sanatoria avanzata dall’impresa potrebbe essere presa in considerazione sia perché relativa alla validità del Piano Regolatore, che l’amministrazione vorrà valutare nel suo giusto conto, sia e soprattutto per la cessione di suolo che consentirà una volta definita la questione di poter godere dell’utilità di una piazza estesa con grande vantaggio per il traffico difficile in quel punto. [...] La sanatoria e la diversa destinazione della zona dal tipo 11 attuali rade, a quello 12 attuali dense, renderanno possibile il completamento della piazza di Pastena”* (cfr. Allegato 8).

Dal confronto tra le tavole di progetto e quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 26.06.2023, si rileva che:

- Nella “*Pianta Magazzini*” del progetto, l’androne del fabbricato è conforme



allo stato di fatto attuale, a meno di due gradini;

Nella “*Pianta piano tipo*” del progetto, l’immobile oggetto di esecuzione, catastalmente identificato al Foglio 35, con la part. 559 sub 51 (*cfr. Allegato 8*), occupa la stessa posizione (nel progetto è identificato come appartamento n.18) e ha uno stato di fatto congruente con quello riportato nei grafici allegati all’Autorizzazione alla Costruzione del Fabbricato del 16.05.1961 (*cfr. Allegato 7*).

In data 07.03.1964, con certificato n. 23, il Municipio di Salerno – Ufficio d’igiene dichiarava autorizzarsene l’abitabilità a datare dal 07.03.1964, per i diversi immobili facenti parte del fabbricato sito alla via Largo Prato, alla Scala A e alla Scala B; in particolare per gli immobili al 5° e al 6° piano. (*cfr. Allegato 8*)

### **3. DIA prot. A 51721 del 27.03.2007**

In data 27.03.2007, con prot. n. A 51721, i sigg. XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXXXX presentavano Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int. e dell’art. 2, della L.R. 28.11.2001 n.19 avente ad oggetto “*lavori da realizzarsi presso l’unità immobiliare sita in Salerno alla via B. Eustacchio n.7, Censito al N.C.E.U del Comune di Salerno al Fg. 35 mappale 559 sub 51 su incarico dei proprietari*”. Nella relazione si legge che: “*I lavori da realizzarsi sono interni, verranno eseguiti per migliorare le caratteristiche estetiche e funzionali dell’immobile, seguendo le esigenze del proprietario. I lavori, risultano essere conformi alle norme di PRG e Regolamento Edilizio e consistono in:*

- *rifacimento impianto idrico -igienico sanitario;*
- *rifacimento impianto elettrico secondo normativa vigente;*
- *demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi interni;*
- *intonaco sulle pareti ricostruite;*
- *posa in opera di pavimenti e rivestimenti;*
- *tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.”* (*cfr. Allegato 9*)

Dal confronto tra la pianta di progetto e quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 26.06.2023, si rileva uno stato di fatto congruente ad eccezione di piccole difformità quali:

- Maggiori dimensioni dell’apertura del disimpegno a5;
- Traslazione dei tramezzi sud-ovest della camera da letto a3 e del servizio



igienico a8.

- Diversa posizione dell'apertura del salone a7.

Qualsiasi altra difformità è riconducibile ad errori di rappresentazione non riguardando ciò che è oggetto dei lavori.

Successivamente alla pratica edilizia non risulta presentata la Segnalazione Certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del D.Lgs n.222/25.11.2016 così come modificato dall'art. 4, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207.

In conclusione, da quanto esposto, risulta che le difformità rilevate nel corso del sopralluogo del 26.06.2023 sono le seguenti:

**a. rispetto all'Autorizzazione alla Costruzione del Fabbricato del 16.05.1961:**

- maggiore superficie utile dell'appartamento di circa 1,95 mq;
- maggiore volume dell'appartamento di circa 6,60 mc;
- diversa forma del balcone nord-ovest, che gira anche nell'angolo del prospetto nord-est;
- maggiore superficie del balcone nord-ovest di circa 1,78 mq;
- diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-ovest, con una larghezza pari a 1,42 m rispetto agli 1,80 m previsti in progetto nella Tavola Prospetto Ovest (anche se nella pianta la larghezza della sola porta finestra posta più a nord è pari a 1,30 m);
- diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-est, con una larghezza pari, procedendo da nord a est, a 0,70 m per il primo infisso, e a 1,42 m per gli altri due infissi, in luogo degli 1,80 m previsti in progetto nella Tavola Prospetto Nord (anche se nella pianta la larghezza della sola porta finestra posta più a nord è pari a 1,50 m);
- la diversa distribuzione interna (*cf. Allegati 7 e 8*).

**b. rispetto alla DIA prot. A 51721 del 27.03.2007**

- diversa distribuzione interna (*cf. Allegato 9*).

**10.3 Valutazione della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.**

Una volta descritte le difformità dello stato di fatto rispetto a quanto



autorizzato (con Autorizzazione del Sindaco del 16.05.1961 e DIA prot. A 51721 del 27.03.2007), occorre valutare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Prima, però, occorre opportuno richiamare alcune definizioni riportate nel RUEC, quali:

Art. 22 – Superficie Utile - *La superficie utile è la superficie di pavimento misurata al netto di superfici accessorie, di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di logge e balconi.*

Art.22-bis. Superficie Accessoria (Sa) - 22-bis.01. *La Superficie Accessoria (Sa) è la superficie degli spazi interni al fabbricato o alle unità immobiliari aventi carattere di servizio rispetto alle destinazioni d'uso; essa comprende: [...]*

- *le scale condominiali ed i vani ascensori comuni di collegamento verticale, gli androni condominiali, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi*
- *logge di profondità non superiore a m.2,00 nonché i balconi e le terrazze, e tutti gli oggetti aperti [...];*

Art.26. Volume del fabbricato

26.01. Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici geometriche lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio [...].

26.04. Il Volume complessivo di un edificio comprende anche le Superfici accessorie, ad eccezione delle seguenti:

- *porticati di uso pubblico;*
- *i balconi e le terrazze, e tutti gli oggetti aperti;*
- *i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00;*
- *le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;*
- *le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;*
- *i volumi tecnici;*
- *le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;*
- *le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione;*
- *le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;*



- le superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi.

art.31. Carico Urbanistico (CU)

31.01. Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, dal precedente art. 30 sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvo valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.

31.02. Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore”

art.107. Tolleranze di cantiere

107.01. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.s. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.s. complessiva.

107.02. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA (cfr. Allegato).

In merito alle diverse categorie d'intervento, **l'art.75. Cat. B - Manutenzione straordinaria** riporta: “75.01. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. [...]”

Invece, **l'art.78. Cat. D - Ristrutturazione edilizia** riporta: “78.01. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e



*l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono comportare, altresì, l'aumento di unità immobiliari, le modifiche della distribuzione del volume (senza alcun aumento), della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o il mutamento delle destinazioni d'uso. [...]. 78.03. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno complessivo, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei casi disciplinati dal successivo art.192"* (cfr. Allegato 6).

Pertanto, le difformità rilevate per l'immobile si inquadrano nelle diverse tipologie di abuso:

- a. la maggiore superficie utile dell'appartamento di circa 1,95 mq, inquadrabile come aumento di superficie utile che determina un incremento di carico urbanistico, rientra però nei limiti del 2% della superficie utile dell'appartamento, tolleranza prevista dall'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'art.107.01, va inquadrata come tolleranza di cantiere. Inoltre, lo stesso art. 34 bis, comma 2 riporta: "*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*". Pertanto, **tale difformità va considerata una tolleranza esecutiva e non costituisce violazione edilizia;**
- b. il maggiore volume dell'appartamento di circa 6,60 mc, conseguente alla maggiore superficie utile, rientra nei limiti del 2%; del volume dell'appartamento. Pertanto, **tale difformità va considerata una tolleranza esecutiva e non costituisce violazione edilizia;**
- c. la diversa forma del balcone nord-ovest è inquadrabile come **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia);**
- d. la maggiore superficie del balcone nord-ovest è inquadrabile come **aumento di superficie accessoria** che non determina aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PUC vigente e come **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia);**
- e. la diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-ovest e del prospetto



nord-est, è inquadrabile come **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia)**;

- f. le maggiori dimensioni dell'apertura del disimpegno a<sub>5</sub>, la traslazione dei tramezzi sud-ovest della camera da letto a<sub>3</sub> e del servizio igienico a<sub>8</sub>, la diversa posizione dell'apertura del salone a<sub>7</sub>, sono inquadrabili come **modifica di opere interne (manutenzione straordinaria)**.

Pertanto, le diverse difformità sono così sanabili:

➤ **Le modifiche di prospetto** conseguenti alla diversa forma e alla maggiore superficie del balcone nord-ovest e alla diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-ovest e del prospetto nord-est, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità – commi 1 e 4 - del DPR 380/2001, che cita “1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro , stabilita dal responsabile del procedimento”; poiché per tali modifiche non si può valutare un aumento del valore venale dell'immobile, si calcola un'oblazione pari al “contributo di costruzione in misura doppia,” così come previsto dal comma 2 dell'art. 36 – Accertamento di conformità dello stesso DPR 380/2001.

➤ La **modifica di opere interne** sarebbe sanabile ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001- Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata – comma 5 che riporta: “La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”, ma la sanatoria delle stesse va inclusa nella pratica ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con il pagamento di un'oblazione pari al “contributo di costruzione in misura doppia,” così come previsto dal comma 2 dell'art. 36 – Accertamento di conformità dello stesso DPR



380/2001 .

Considerando, pertanto, che:

- tutte le modifiche (a parte quelle riguardanti la distribuzione interna) possono ritenersi realizzate all'epoca di costruzione del fabbricato, e quindi tra il 16.05.1961, data di rilascio del titolo autorizzativo, e il 30.05.2023, data di rilascio del certificato di abitabilità;

- che a quell'epoca erano vigenti il Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio del 1954 e il PRG adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 dell'11.05.1958, poi approvato in data 04.02.1965;

- per la sanabilità, le opere difformi devono essere conformi sia al PRG adottato in data 11.05.1958 e approvato con DPR del 04.02.1965, sia alla variante di revisione del PUC approvata in data 26.07.2022;

- il PRG adottato in data 11.05.1958 e approvato con DPR del 04.02.1965, individua la zona in cui è sito l'immobile come Zona Omogenea 11 "Zone Residenziali Attuali Rade" e dà limitazioni solo in merito al numero massimo di piani, all'altezza media degli edifici, alla distanza minima dai confini di proprietà, alla distanza minima dall'asse stradale e ai distacchi minimi tra edifici diversi o fra corpi di fabbrica di uno stesso edificio (cfr. Allegato 10);

- tutti gli strumenti consentono, pertanto, nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione sia interventi di manutenzione straordinaria, sia interventi di ristrutturazione edilizia;

**gli interventi sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**

#### **10.4 Calcolo dell'oblazione: Contributo di Costruzione per Edilizia Residenziale in misura doppia.**

Il contributo di costruzione è commisurato, nel caso specifico delle difformità rilevate, che non comportano aumento di carico urbanistico, da sanare ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, al solo costo di costruzione.

##### **a. Calcolo contributo costo di costruzione**

Per gli interventi sull'edificato esistente viene calcolato il costo di costruzione delle seguenti opere difformi:



Abuso 1 – Realizzazione di un balcone di forma e superficie non conformi su corte comune;

Abuso 2 – Realizzazione di n. 3 porte finestre di dimensioni 1,42 m x 2,45 m lungo il prospetto nord-ovest;

Abuso 3 – Realizzazione di n. 3 finestre di dimensioni 0,70 m x 1,55 m la prima, e 1,42 m x 2,45 m le altre due, lungo il prospetto nord-est;

Abuso 4 – Realizzazione dei due tramezzi sud-ovest della camera da letto a<sub>3</sub> e del servizio igienico a<sub>8</sub>;

Abuso 5 – Realizzazione delle aperture del disimpegno a<sub>5</sub> e del salone a<sub>7</sub>

Il costo di costruzione viene documentato dal seguente computo metrico estimativo redatto in base al **Prezzario delle OO.PP. approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 50 del 08.02.2023**, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 13 del 13.02.2023.

<b>COMPUTO METRICO ESTIMATIVO</b>				
<b>OGGETTO: COSTO DI COSTRUZIONE PER IL CALCOLO DELL'OBLAZIONE</b>				
<b>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 37 DPR 380/2001</b>				
<b>PREZZARIO DELLA REGIONE CAMPANIA "ANNO 2023"</b>				
CODICE TARIFFA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	TOTALE €uro
<b><u>COMPUTO 1 – REALIZZAZIONE DI BALCONE DI FORMA E SUPERFICIE DIVERSA SU CORTE COMUNE</u></b>				
<b><u>SUPERFICIE UTILE 13,92 mq – SUPERFICIE BALCONE 15,21 mq</u></b>				
<b>1. E.04.010.010.b</b>	Solaio a struttura mista in cemento armato e laterizio, per strutture piane, realizzato con elementi singoli di laterizio accostati tra loro in opera per la formazione delle nervature resistenti parallele e soletta di calcestruzzo armato dello spessore di 5 cm., con calcestruzzo di resistenza caratteristica C25/30 e acciaio B450C. Compresi e compensati nel prezzo l'armatura di acciaio, inserita nelle nervature e prolungata nelle travi, a copertura dei momenti positivi, i monconi in acciaio, a copertura del taglio e dei momenti negativi, l'armatura di ripartizione nella soletta superiore (rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 20x20cm.), nonché le armature dell'eventuale nervatura di ripartizione trasversale. Compresi, altresì, l'onere della posa in opera, il puntellamento provvisorio, le casseforme continue e le armature di sostegno di qualunque tipo, natura, forma e specie, fino ad un'altezza di 4,0 m al piano di appoggio, l'onere per i getti di solidarizzazione, in opera, della soletta superiore, delle fasce piene e della nervatura trasversale di ripartizione, l'onere per il costipamento del calcestruzzo a mano e con vibratore meccanico, lo spianamento del calcestruzzo, le bagnature, il disarmo, le prove statiche e le verifiche previste dalle vigenti norme in materia. Per superficie misurata dai bordi interni dei cordoli o travi di appoggio dei solai. Altezza totale 23 cm.	Mq 15.21	95,00 €	1.444,95 €



<b>2. E.07.005.010.b</b>	Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: Con malta di cemento additivata con resina acrilica, su superfici orizzontali	Mq 15,21	15,01 €	228,30 €
<b>3. E.07.010.030.a</b>	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 300 kg per 1,00 m di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente. Spessore non inferiore a 4 cm	Mq 15,21	15,51 €	235,91 €
<b>4. E.12.010.020.a</b>	Membrana impermeabile bituminosa a base di polimeri eterofasici in resine metalloceniche con peso molecolare selezionato flessibilità a freddo - 30°C dopo invecchiamento - 20°C, armatura tri-strato costituita da rete di vetro inserita in due TNT di poliestere da filo continuo, applicata a fiamma con sovrapposizione dei sormonti di 10 cm in senso longitudinale e di 15 cm alle testate dei teli, previo trattamento, se necessario, con primer bituminoso da pagarsi a parte, su superfici piane, curve e inclinate. Spessore 4 mm	Mq 15,21	24,45 €	371,88 €
<b>5. E.13.030.020.d</b>	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato, prima scelta, a colori chiari, posto in opera su sottofondo di malta cementizia dosata 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, dello spessore non inferiore a 2 cm, previo spolvero di cemento tipo 325, i giunti connessi a cemento puro, compresi le suggellature degli incastri a muro, i tagli, gli sfridi, i pezzi speciali, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, il lavaggio con acido, la pulitura finale. Dimensioni 30x30 cm, spessore 8 - 10 mm con superficie antiscivolo	Mq 12,05	63,27 €	762,40 €
<b>6. E.14.010.030.A</b>	Copertine con gocciolatoio Copertine con gocciolatoio e battente in lastre di pietra naturale o marmo, per davanzali e soglie dei balconi, con la superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi la formazione del gocciolatoio di sezione 1x0,5 cm, la scanalatura della sezione 2x1 cm per l'alloggiamento del regolo di battente di sezione 2x2 o 2x3 cm (compreso nel prezzo) applicato con mastice o cemento puro, gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, la pulizia finale. Bianco Carrara dello spessore di 3 cm.	Mq 3,15	151,61€	477,57 €
<b>7. E.15.080.050.a</b>	Zoccolino battiscopa in gres porcellanato di dimensioni 7,5x15 cm, di prima scelta, posto in opera con idoneo collante, compresi la suggellatura dei giunti con cemento bianco o colorato, i tagli a misura, gli sfridi, la pulitura finale. Tinta unita	Ml 2,60	14,85 €	38,61 €
<b>8. E.16.020.010.c</b>	Intonaco grezzo o rustico su pareti e soffitti anche a volta, interno ed esterno, costituito da un primo strato di rinzafo steso fra predisposte guide (comprese nel prezzo) e da un secondo strato della medesima malta tirato in piano a frattazzo rustico, steso con frattazzo e cazzuola, dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm. Su pareti interne con malta di cemento	Mq 19,16	18,34 €	351,39 €
<b>9. E.16.020.010.f</b>	Intonaco grezzo o rustico su pareti e soffitti anche a volta, interno ed esterno, costituito da un primo strato di rinzafo steso fra predisposte guide (comprese nel prezzo) e da un secondo strato della medesima malta tirato in piano a frattazzo rustico, steso con frattazzo e cazzuola, dello spessore complessivo non	Mq 19,16	1,42 €	27,21 €



	inferiore a 15 mm. Compenso aggiuntivo per esecuzione su pareti esterne			
<b>10. E.16.020.060.a</b>	Strato finale di intonaco, realizzato mediante la stesura di colla di malta, passata al crivello fino, con successiva finitura, per spessore di circa 5 mm: Con colla di malta pozzolanica, lisciata con fratazzo metallico	Mq 19,16	13,10 €	251,00 €
<b>11. E.19.010.070.c</b>	Inferriate, ringhiere, parapetti e cancellate eseguite con profilati normali in acciaio (tondi, piatti, quadri, angolari, scatolari, ecc.), eventuali pannellature in lamiera e intelaiature fisse o mobili, assemblati in disegni lineari semplici, completi della ferramenta di fissaggio, di apertura e chiusura; compresi i tagli, i fori, gli sfridi, gli incastri e gli alloggiamenti in murature, le opere murarie, la spalmatura con una mano di minio o di vernice antiruggine. Ringhiere e inferriate semplici	Kg 315,40	10,24 €	3229,70 €
<b>12. E.19.040.030.b</b>	Zincatura a caldo di opere in ferro con trattamento a fuoco mediante immersione in vasche che contengono zinco fuso alla temperatura di circa 500 °C, previo decappaggio, lavaggio, ecc. Per strutture leggere	Kg 315,40	2,30 €	725,42 €
<b>13. E.21.020.055.h</b>	Tinteggiatura per esterni con pittura traspirante, a base di silicato di potassio stabilizzato, naturale, atossica, antimuffa ed anticondensa, certificata ecobiocompatibile, idonea anche negli interventi bioedili e nel restauro di edifici d'epoca e monumentali. La pittura dovrà garantire una resistenza alla diffusione del vapore Sd = 0,005 (con spessore di 100 micron), permeabilità all'acqua w = 0,26 (kg/m <sup>2</sup> * h 0,5), ottima resistenza agli alcali. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante.	Mq 19,16	17,40 €	333,38 €
<b>TOTALE COMPUTO 1</b>				<b>8.477,73 €</b>
CODICE TARIFFA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	TOTALE Euro
<b>COMPUTO 2 – REALIZZAZIONE DI N. 3 PORTE FINESTRE LUNGO IL PROSPETTO NORD-OVEST</b>				
<b>DIMENSIONI 1,42 m x 2,45 m</b>				
<b>1. E08.020.025.D</b>	Murature monostrato di tamponamento Muratura monostrato di tamponamento, senza funzione portante, per zona sismica, realizzata con blocchi di laterizio, classificati semipieni con percentuale di foratura inferiore o uguale al 45%, con prestazioni termiche conformi ai requisiti previsti dalle norme vigenti sul risparmio energetico, da porre in opera a fori verticali, eseguita con malta a prestazione garantita, avente resistenza caratteristica a compressione non inferiore a 5,0 N/mmq. Compresi e compensati nel prezzo, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porta e finestre. Spessore 30 cm	Mq 1,96	79,02 €	154,88 €
<b>2. E16.010.030.A</b>	Rete stampata Rete stampata in materiale sintetico per armatura intonaci fornita e posta in opera con fissaggio meccanico al supporto murario sottostante, compresi tagli, sfridi e rifiniture.	Mq 3,92	5,20 €	20,38 €
<b>3. E16.020.030.C</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con	Mq 3,92	25,53 €	100,08 €



	regolo e frattazzo (arriciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta di cemento			
<b>4. E.16.020.030.f</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arriciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Compenso aggiuntivo per esecuzione su pareti esterne	3,92	2,83 €	11,09 €
<b>5. E.21.010.005.A</b>	Stuccatura e rasatura di intonaci Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti. Con stucco emulsionato	3,92	10,28 €	40,30 €
<b>6. E.21.010.010.A</b>	Preparazione del fondo Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione. Fissativo a base di resine acriliche	3,92	3,65 €	14,31 €
<b>7. E.21.020.030.B</b>	Tinteggiatura con pittura lavabile Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte. A base di resine acriliche	3,92	9,84 €	38,57 €
<b>8. E.14.010.010.a</b>	Soglie lisce di sp. 2 cm Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, con superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, la pulitura finale. Marmo bianco Carrara dello spessore di 2 cm	Mq 3,79	163,02 €	618,17 €
<b>9. E.18.015.010.f</b>	Avvolgibile con stecche a fibra dritta Avvolgibile con stecche a fibra dritta di spessore da 1,4 a 1,5 cm distanziate e sovrapponibili fino a completa chiusura, compreso supporti, rullo, puleggia, cinghia di nailon o plastica armata, carrucola fissaggio, fermaciglia automatico, guide fisse in ferro ad U ed avvolgitore incassato di ferro. In pvc da 7,5 Kg/mq antigrandine	10.44	59,03 €	616,10 €
<b>10. E.18.015.060.a</b>	Sistema per apertura e chiusura di avvolgibili Sistema per apertura e chiusura di avvolgibili composto da rotore con puleggia in opera comprese le opere murarie le opere e collegamenti elettrici, le scatole, cavi, pulsanti, morsetti. Per avvolgibili in PVC	3	385,66 €	1156,98 €
<b>11. E.18.030.040.a</b>	Invetriate esterne in legno e alluminio Invetriata esterna alluminio - legno, fissa o con parti apribili, con o senza sopraluce fisso o apribile ad una o più ante. Costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; telaio fisso comprensivo di bancali per davanzali in lamierato di alluminio preverniciato;	10.44	456,17 €	4761,05 €



	traverso inferiore con ricavata la battuta dell'anta ed il raccoglitore di condensa, realizzato in profili chiusi in alluminio preverniciato dello spessore minimo di 12/10 mm; righelli fermavetro del tipo a scatto; guarnizione di tenuta in neoprene per i vetri. Minimo contabilizzabile m <sup>2</sup> 2,00 - Per superfici fino a 3,00 mq			
<b>12. E.18.030.050.a</b>	Sovraprezzo alle invetriate in legno o legno alluminio Sovraprezzo alle invetriate in legno o legno alluminio. Per meccanismo ad anta ribalta	3	88,93 €	266,79 €
	<b>TOTALE COMPUTO 2</b>			<b>7.798,70 €</b>
<b>CODICE TARIFFA</b>	<b>DESCRIZIONE DEI LAVORI</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>TOTALE Euro</b>
<b><u>COMPUTO 3 – REALIZZAZIONE DI N. 3 FINESTRE LUNGO IL PROSPETTO NORD-EST</u></b> <b><u>DIMENSIONI n. 1 x (0,70 m x 1,55 m) + n. 2 x (1,42 m x 1,55 m)</u></b>				
<b>1. E08.020.025.D</b>	Murature monostrato di tamponamento Muratura monostrato di tamponamento, senza funzione portante, per zona sismica, realizzata con blocchi di laterizio, classificati semipieni con percentuale di foratura inferiore o uguale al 45%, con prestazioni termiche conformi ai requisiti previsti dalle norme vigenti sul risparmio energetico, da porre in opera a fori verticali, eseguita con malta a prestazione garantita, avente resistenza caratteristica a compressione non inferiore a 5,0 N/mm <sup>2</sup> . Compresi e compensati nel prezzo, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porta e finestre. Spessore 30 cm	Mq 2,48	79,02 €	195,97 €
<b>2. E16.010.030.A</b>	Rete stampata Rete stampata in materiale sintetico per armatura intonaci fornita e posta in opera con fissaggio meccanico al supporto murario sottostante, compresi tagli, sfridi e rifiniture.	Mq 4,96	5,20 €	25,79 €
<b>3. E16.020.030.C</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta di cemento	Mq 4,96	25,53 €	126,63 €
<b>4. E.16.020.030.f</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Compenso aggiuntivo per esecuzione su pareti esterne	Mq 4,96	2,83 €	14,04 €
<b>5. E21.010.005.A</b>	Stuccatura e rasatura di intonaci Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti. Con stucco emulsionato	Mq 4,96	10,28 €	50,99 €
<b>6. E21.010.010.A</b>	Preparazione del fondo Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello,	Mq 4,96	3,65 €	18,10 €



	costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione. Fissativo a base di resine acriliche			
<b>7. E.21.020.030.B</b>	Tinteggiatura con pittura lavabile Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte. A base di resine acriliche	Mq 4,96	9,84 €	48,81 €
<b>8. E.14.010.010.a</b>	Soglie lisce di sp. 2 cm Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, con superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, la pulitura finale. Marmo bianco Carrara dello spessore di 2 cm	Mq 2,57	163,02 €	418,64 €
<b>9. E.18.015.010.f</b>	Avvolgibile con stecche a fibra dritta Avvolgibile con stecche a fibra dritta di spessore da 1,4 a 1,5 cm distanziate e sovrapponibili fino a completa chiusura, compreso supporti, rullo, puleggia, cinghia di nailon o plastica armata, carrucola fissaggio, fermacinghia automatico, guide fisse in ferro ad U ed avvolgitore incassato di ferro. In pvc da 7,5 Kg/mq antigrandine	Mq 5,49	59,03 €	323,90 €
<b>10. E.18.015.060.a</b>	Sistema per apertura e chiusura di avvolgibili Sistema per apertura e chiusura di avvolgibili composto da rotore con puleggia in opera comprese le opere murarie le opere e collegamenti elettrici, le scatole, cavi, pulsanti, morsetti. Per avvolgibili in PVC	3	385,66 €	1156,98 €
<b>11. E.18.030.040.a</b>	Invetriate esterne in legno e alluminio Invetriata esterna alluminio - legno, fissa o con parti apribili, con o senza sopraluce fisso o apribile ad una o più ante. Costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; telaio fisso comprensivo di bancali per davanzali in lamierato di alluminio preverniciato; traverso inferiore con ricavata la battuta dell'anta ed il raccogliore di condensa, realizzato in profili chiusi in alluminio preverniciato dello spessore minimo di 12/10 mm; righelli fermavetro del tipo a scatto; guarnizione di tenuta in neoprene per i vetri. Minimo contabilizzabile m² 2,00 - Per superfici fino a 3,00 mq	Mq 5,49	456,17 €	2503,00 €
<b>12. E.18.030.050.a</b>	Sovraprezzo alle invetriate in legno o legno alluminio Sovraprezzo alle invetriate in legno o legno alluminio. Per meccanismo ad anta ribalta	3	88,93 €	266,79 €
	<b>TOTALE COMPUTO 3</b>			<b>5.149,63 €</b>
<b>CODICE TARIFFA</b>	<b>DESCRIZIONE DEI LAVORI</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>TOTALE Euro</b>
<b>COMPUTO 4 – REALIZZAZIONE DEI DUE TRAMEZZI SUD-OVEST DI CAMERA DA LETTO a<sub>3</sub> E WC a<sub>8</sub></b>				



<b>1. E08.020.010.A</b>	Tramezzatura di mattoni forati di laterizio eseguita con malta cementizia entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porte. Spessore 8 cm	Mq 11,55	28,44 €	328,50 €
<b>2. E16.020.030.C</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta di cemento 2x17,49	Mq 23,10	25,53 €	589,74 €
<b>3. E21.010.005.A</b>	Stuccatura e rasatura di intonaci Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti. Con stucco emulsionato	Mq 23,10	10,28 €	237,47 €
<b>4. E21.010.010.A</b>	Preparazione del fondo Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione. Fissativo a base di resine acriliche	Mq 23,10	3,65 €	84,32 €
<b>5. E21.020.030.B</b>	Tinteggiatura con pittura lavabile Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte. A base di resine acriliche	Mq 23,10	9,84 €	227,30 €
	<b>TOTALE COMPUTO 4</b>			<b>1467,33 €</b>
CODICE TARIFFA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	TOTALE €uro
<b><u>COMPUTO 5 – REALIZZAZIONE DELLE APERTURE DEL RIPOSTIGLIO a5 E DEL SALONE a7</u></b>				
<b>1. E08.020.010.A</b>	Tramezzatura di mattoni forati di laterizio eseguita con malta cementizia entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porte. Spessore 8 cm	Mq 9,58	28,44 €	272,34 €
<b>2. E16.020.030.C</b>	Intonaco civile Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta di cemento	Mq 19,16	25,53 €	489,15 €
<b>3. E21.010.005.A</b>	Stuccatura e rasatura di intonaci Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti. Con stucco emulsionato	Mq 19,16	10,28 €	196,96 €
<b>4. E21.010.010.A</b>	Preparazione del fondo Preparazione del fondo di superfici	Mq 19,16	3,65 €	69,93 €



	murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite con acqua al 50%, ad alta penetrazione. Fissativo a base di resine acriliche			
<b>5. E21.020.030.B</b>	Tinteggiatura con pittura lavabile Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte. A base di resine acriliche	Mq 19,16	9,84 €	188,53 €
<b>6. E.18.045.010.b</b>	Controtelaio in legno abete grezzo Controtelaio in abete dello spessore di 2 cm, in opera, completo di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura e di tutta la ferramenta necessaria. Compresa l'assistenza muraria. Spessore 2 cm e larghezza da 8 fino a 10 cm	MI 10,10	17,08 €	172,51 €
<b>7. E.18.020.020.a</b>	Porta interna in legno con anta mobile tamburata ad una specchiatura Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, con esclusione delle maniglie e degli eventuali vetri, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60-70-80-90 cm. Con anta ad una specchiatura predisposta per il montaggio vetro. Noce tanganika, mogano, ciliegio, larice, pino, douglas	1	454,00 €	454,00 €
<b>8. E.18.020.070.a</b>	Porta scorrevole in legno con specchiatura in vetro ad anta mobile tamburata con specchiatura a vetro Porta scorrevole in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio in listellare impiallacciato dello spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e serratura a gancio con nottolino, delle dimensioni standard di 210x60-70-80 cm. Cieca liscia. Noce tanganika, mogano, ciliegio, larice, pino, douglas.	1	643,16 €	643,16 €
				<b>2486,60 €</b>
<b>TOTALE</b>				<b><u>25.379,99 €</u></b>

L'Aliquota di incidenza per il calcolo del costo di costruzione a) + b) + c) è pari all'**11%** (cfr. Allegato 11).

dove il coefficiente a per caratteristiche tipologiche medie è pari a 3

dove il coefficiente b per destinazione residenziale è pari a 3

dove il coefficiente c per Fascia costiera entro 1 km dalla costa è pari a 5

il contributo relativo al costo di costruzione è, quindi, pari a:

$$C = 11\% \times 25.379,99 \text{ €} = \underline{\underline{2.791,80 \text{ €}}}$$

Pertanto, il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times C = 2 \times 2.791,80 \text{ €} = \underline{\underline{5.583,60 \text{ €}}}$$



A seguito della richiesta di sanatoria, va comunque presentata la Segnalazione Certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art. 24, comma 1 del DPR 380/2001.

Per la presentazione della SCA è necessario allegare, tra l'altro, ad integrazione dell'abitabilità la seguente documentazione:

1. *Relazione tecnica di asseverazione e agibilità (di cui all'art. 24 c. 5 lettera "a" DPR 380/01);*
2. *Dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti. (Sicurezza degli impianti), (di cui all'art. 24 c. 5 l. "e");*
3. *Dichiarazione relativa al contenimento energetico, (di cui all'art. 24 c. 5 lettera "e" DPR 380/01);*
5. *Conformità igienico sanitaria, (di cui all'art. 24 c. 5 lettera "e" DPR 380/01).*
7. *Ricevuta accatastamento e planimetria/e catastali, (di cui all'art. 24 c. 5 lettera "d" DPR 380/01).*

In conclusione, ai fini della conformità edilizia e igienico-sanitaria degli immobili vanno previsti i seguenti interventi:

1. Presentazione di **SCIA** per sanatoria delle difformità rilevate;
2. Presentazione di **SCA**;
3. Presentazione presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di **Pratica di Variazione catastale** per l'aggiornamento della planimetria non conforme.

Pertanto, le **spese tecniche e generali** sono, a corpo, così stimate:

- **Parcella del Tecnico Abilitato per Pratica Edilizia comunale** (SCIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380/2001) = 1.500,00 €;
  - **Diritti di segreteria e di istruttoria per pratica comunale (SCIA ex art. 37 DPR 380/2001)** = 350,00 € (cfr. Allegato 11);
  - **Pratica catastale** = 350,00 €;
  - **Parcella del Tecnico Abilitato per presentazione SCA** – 700,00 €;
  - **Diritti di Segreteria SCA** – 270,00 € (cfr. Allegato 11);
  - **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** – 200,00 €;
  - **Adeguamento di impianto elettrico, idrico e gas con rilascio delle certificazioni a norma di legge** – 1.000,00 €
- per un costo totale di 4.370,00 € e un **costo complessivo della**



**regolarizzazione dell’immobile**, comprensivo della:

- Sanzione amministrativa ai sensi dell’art. 37 del DPR 380/2001 = 5.583,60 €;
- pari a:

**9.953,60 €** (Totale spese tecniche e generali).

### **11. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima dell’immobile e delle spese.**

Nelle operazioni di stima, la scelta del criterio dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene. Nel caso in esame, l’immobile, ubicato nel territorio comunale di Salerno, sarà stimato secondo l’aspetto economico del valore di mercato (“*il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita*” – cfr. A. [REDACTED] – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima.

Ovviamente, il più “probabile prezzo” dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo diretto o di stima sintetico comparativo il quale consiste nella “*formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel <<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)*” ([REDACTED] – *Principi di economia ed estimo* – ETAS LIBRI), adottando come riferimento il **parametro superficie**. Nella formazione della scala dei dati storici, ci si deve basare sul principio dell’**ordinarietà**, escludendo i valori di immobili aventi caratteristiche eccezionali; ciò significa che “*la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari*” (cfr. [REDACTED] – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI).

In definitiva, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;



- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

In particolare, i *comodi* e *scomodi* rappresentano in gran parte le caratteristiche non modificabili del bene, mentre le *aggiunte* e *detrazioni* sono apprezzamenti o deprezzamenti quantificabili attraverso operazioni di stima, quali, ad esempio: migliorie rispetto a beni ordinari o costi da sostenere per rendere gli immobili commerciabili.

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario**.

Poiché per la ricerca dei valori unitari si farà riferimento alle seguenti fonti ufficiali:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2023 - 1° Semestre;

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2023.

per il calcolo delle superfici sono state seguite le indicazioni date dalle stesse.

In particolare, l' Agenzia del Territorio nelle "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare***", ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. *Allegato I3*), stabilisce quanto segue:

- - *“la misurazione dei vani principali e accessori diretti verrà determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);*
- - *i muri interni e quelli perimetrali esterni che verranno computati per intero, saranno considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione verranno computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;*
- - *la superficie commerciale verrà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso”.*
- *Stabilisce, inoltre, i seguenti criteri per calcolare:*



- 1. la superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare
- a. di ornamento: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939). La superficie omogeneizzata per tali superfici di ornamento verrà computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 30% fino a mq 25;
  - 10% per la quota eccedente mq 25;
- b. di servizio: locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie omogeneizzata per le superfici di servizio, invece, verrà computata nel seguente modo:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 50% della superficie;
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 25% della superficie”.

Invece, il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, indica la superficie commerciale, generalmente indicata negli annunci immobiliari, come “*la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici coperte vengono contemplati i seguenti criteri: 1) il 100% delle superfici calpestabili; 2) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); 3) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2. Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti parametri di ponderazione: il 25% di balconi e terrazze scoperti; il 35% di balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su t re lati); il 35% di patii e porticati; il 60% delle verande; il 15% dei giardini di appartamento; il 10% dei giardini di ville e villini; il 10% di cantine e soffitte non abitabili; il 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo. Il computo delle superfici scoperte totali non potrà eccedere il 30% di quella coperta” (cfr. Allegato).*

Il valore ordinario viene, quindi, corretto attraverso alcuni coefficienti che



riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

dove per  $V_{mu}$  s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie, per  $S_c$  la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico  $K_n$  esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Si riportano di seguito i parametri  $K_n$ , che verranno utilizzati nella stima dell'immobile oggetto di esecuzione, per la valutazione di *comodi* e *scomodi*:

- parametro  $K_1$  – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato
  - ubicazione rispetto alla zona: centrale, semicentrale e periferica;
  - accessibilità: da strada principale, secondaria o periferica;
  - vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici;
  - possibilità di parcheggio pubblico.
- parametro  $K_2$  – caratteristiche intrinseche del fabbricato
  - Tipologia costruttiva;
  - età della costruzione;
  - stato di manutenzione generale;
- parametro  $K_3$  – caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare
  - accessibilità e piano;
- parametro  $K_4$  – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare
  - distribuzione degli spazi interni;
  - esposizione e vista
  - dimensione in pianta e altezza dell'immobile.
- parametro  $K_5$  – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare
  - qualità delle finiture, degli infissi (interni e esterni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario e del gas);

Per gli immobili a destinazione residenziale siti in Salerno alla Via Torrione sono stati reperiti i seguenti dati:



**1. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** - data di riferimento: anno 2023 - 1° Semestre; Comune di Salerno - Fascia/zona: Semicentrale/Forte La Carnale – Lungomare Tafuri - Marconi - Colombo - V.G.Clark .V.Verdi -Via Parmenide e Linea Ferroviaria a nord - Codice di zona: C1 il Valore di Mercato (€/mq) per la destinazione residenziale, tipologia “*abitazioni di tipo civile*” - in uno stato conservativo “normale” risulta:

**Min 2.000,00 €/mq-Max 2.600,00 €/mq** (cfr. Allegato 13) ed essendo l'immobile sito proprio nel centro di Pastena risulta opportuno riferirsi al valore massimo pari a **2.600,00 €/mq**;

**2. "Quotazioni Metroquadro"** - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2023*, zona *Salerno Centrale - Pastena — Via Eustachio Bartolomeo*, il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per la tipologia “*abitazioni di tipo civile*” risulta **2.500,00 €/mq** (cfr. Allegato 13).

**3. Offerte Agenzie Immobiliari di immobili siti nella stessa zona o in zona similare dell'immobile oggetto di stima in condizioni ordinarie** che sono compresi **tra i 2300 €/mq e i 2700 €/mq per un piano intermedio da ristrutturare senza particolare vista, e pari a circa 2900 €/mq per piani bassi ristrutturati senza una particolare vista** (cfr. Allegato 13).

Si procede, quindi, alla stima dei coefficienti  $K_n$  di valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario:

**Determinazione del coefficiente  $K_1$**  – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione rispetto alla zona: centrale; coefficiente applicato = 1,05
- Accessibilità: da strada secondaria vicina a piazza; coefficiente applicato = 0,98
- Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; coefficiente applicato = 1,00
- Possibilità di parcheggio pubblico; coefficiente applicato = 0,95

Si pondera il coefficiente  **$K_1 = 0,98$**

**Determinazione del coefficiente  $K_2$**  – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- Tipologia costruttiva e stato della stessa (struttura mista.); coeff. applicato= 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,03



- Stato degli impianti coefficiente applicato= 1,02

Si pondera il coefficiente **K2 = 1,05**

**Determinazione del coefficiente K3 – Caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare**

- Accessibilità e piano (piano secondo) coefficiente applicato=0,95

Si pondera il coefficiente **K3 = 0,95**

**Determinazione del coefficiente K4 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare**

- Distribuzione degli spazi interni (zona giorno in fondo e zona notte all'ingresso, molto spazio perso tra ingresso e disimpegno, 1 wc); coefficiente applicato = 0,95

- Esposizione e vista (salone nord-ovest con vista su corte comune e camere da letto nord-est coefficiente applicato = 0,95

- Dimensione in pianta e altezza immobile (h=3,13); coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente **K4 =0,95**

**Determinazione del coefficiente K5 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare**

- qualità delle finiture, degli infissi (esterni e interni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas) coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente **K5 = 1,05**

Pertanto, il valore dell'immobile calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2023 - 1° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (125,73 mq – cfr. Allegato)**, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi e scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c =$$

$$2.600,00 \text{ €/mq} \times (0,98 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05) \times 125,73 \text{ mq}$$

$$V_{m1} = \underline{\underline{317.339,58 \text{ €}}}$$

mentre il valore dell'immobile calcolato con il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2023*, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (119,39 mq– cfr. Allegato 13)**, dell'attuale



situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi*, sarà pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c \\ &= 2.500,00 \text{ €/mq} \times (0,98 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05) \times 119,39 \text{ mq} \\ V_{m2} &= \underline{289.756,88 \text{ €}} \end{aligned}$$

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (317.339,58 \text{ €} + 289.756,88 \text{ €})/2 = \underline{303.548,23 \text{ €}}$$

che, considerando il prezzo unitario, risulta congruo con i valori rilevati presso le Agenzie Immobiliari in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto, il Valore dell'immobile nelle sue attuali condizioni di fatto e di diritto, operando le detrazioni relative ai costi necessari per la sanatoria delle difformità ai sensi dell'art.37 del DPR 380 /2001, comprensivi dell'oblazione, stimati nel § 10 in 9.953,60 €, è pari a:

$$V_{m \text{ lotto } 1} = 303.548,23 \text{ €} - 9.953,60 \text{ €} = \underline{293.594,63 \text{ €}}$$

$$\underline{V_m \text{ lotto } 1 = 294.000,00 \text{ €}}$$

## **12. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione dell'immobile, degli Oneri dell'Aggiudicatario e dei mobili.**

### **12.1 Stima del canone di locazione dell'immobile**

Per quanto riguarda il più probabile canone di locazione dell'immobile:

- l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per l'anno 2023 - 1° Semestre; Comune di Salerno - Fascia/zona: Semicentrale/Forte La Carnale – Lungomare Tafuri - Marconi - Colombo - V.G.Clark .V.Verdi -Via Parmenide e Linea Ferroviaria a nord - Codice di zona: C1 in cui ricade l'immobile censito nel catasto fabbricati al foglio 35 con la particella n.559 sub 51, per la destinazione residenziale, tipologia “*abitazioni di tipo civile*” - in uno stato conservativo “normale”, un valore unitario di locazione mensile minimo pari a 5,7 €/mq ed un valore unitario di locazione mensile massimo di 8,3 €/mq con un valore medio pari a 7,0 €/mq (cfr. Allegato 13);



- Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo di *Gennaio - maggio 2023*, zona *Salerno Centrale - Torrione —Via Torrione*, ricade l'immobile censiti nel catasto fabbricati al foglio 35 con la particella n.559 sub 51, riporta un valore unitario di locazione mensile per le abitazioni di tipo civile pari a **7 €/mq** (cfr. Allegato 13).

Pertanto, il valore della locazione mensile dell'immobile calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2023 - 1° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (125,73 mq** – cfr. Allegato 15), sarà pari a:

$$Vl_1 = Vlu \times (K1 \times K2 \times \dots \times Kn) \times Sc = \underline{\underline{854,38 \text{ €}}}$$

mentre il valore della locazione mensile dell'immobile calcolato con il "Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro", Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2023*, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (119,39 mq** – cfr. Allegato 13), sarà pari a:

$$Vl_2 = Vlu \times (K1 \times K2 \times \dots \times Kn) \times Sc = \underline{\underline{811,32 \text{ €}}}$$

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di locazione degli immobili:

$$VI = (Vl_1 + Vl_2)/2 = (854,38 \text{ €} + 811,32 \text{ €})/2 = 832,85 \text{ €/mese} \approx \underline{\underline{830,00 \text{ €/mese}}}$$

## **12.2 Stima degli Oneri dell'Aggiudicatario**

Oggetto dei quesiti è il calcolo degli **Oneri dell'Aggiudicatario** quali le **spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato. Il perito considerando:

- le dimensioni di quanto rinvenuto nell'immobile oggetto di esecuzione;
- i preventivi analizzati sul web per smaltire i mobili con una ditta di sgomberi, che comprendono la rimozione e il trasporto a discarica (Costo per smaltire i mobili - prezzo minimo: 44 €; prezzo medio: 119 €; prezzo massimo: 194 €);
- che i prezzi si abbattano con le quantità;



- che il lavoro di n.3 operai per n.2 giorni (adottando i costi orari della manodopera edile convalidati dall'Ufficio Provinciale del Lavoro di Salerno nell'Ottobre 2019 di 28,23 €/h per operaio comune) è pari a circa 1.350,00 €;

quantifica **le spese di rimozione dei beni mobili presenti nell'appartamento in esame in 3.000,00 €**, qualora gli attuali occupanti non provvedano essi stessi allo sgombero.

### **13.2 Stima del valore dei beni mobili**

Infine, il perito ha stimato il **valore dei beni mobili** presenti nell'appartamento pari ad **4.200,00 €**, in prima approssimazione e con riferimento al valore medio del mobilio usato di un'abitazione civile, come esposto nella tabella seguente:

DESTINAZIONE		TIPOLOGIA MOBILI	VALORE STIMA
<b>INGRESSO</b>	<b>a1</b>	Armadio con ante vetrate scorrevoli 1,50x0,65xh1,90 + attaccapanni	<b>50,00 €</b>
<b>LETTO</b>	<b>a2</b>	Letto matrimoniale in ferro battuto, 2 comodini ciliegio, armadio ciliegio 2,00x0,60xh2,60, cassetiera 4 cassetti tipo arte povera 1,25x0,50xh0,85, specchio, mobile TV 0,80x0,48xh0,78, baule in legno 0,80x0,40xh0,40	<b>800,00 €</b>
<b>LETTO</b>	<b>a3</b>	Letto singolo in legno, specchio con mensola 0,60x2,20, scrivania, sgabello, mobile PC, sedia in legno, mensola 1,20x0,25, quadroni 0,40x0,25xh0,40 e 1,20x0,25xh0,40, mensola 1,20x0,30	<b>500,00 €</b>
<b>DISIMPEGNO</b>	<b>a4</b>	Mobile basso 1,20x0,40xh0,40, specchio, sgabello	<b>50,00 €</b>
<b>RIPOSTIGLIO</b>	<b>a5</b>	Mensole metalliche 1,40x0,25xh1,50	//
<b>RIPOSTIGLIO</b>	<b>a6</b>	Mensole metalliche 1,40x0,25xh1,50	//
<b>SALONE</b>	<b>a7</b>	Parete attrezzata 3,90xh2,10 (Vetrina 0,40x0,40xh2,10 + colonna con ante 0,60x0,40xh2,10+mobile basso 1,60x0,50xh1,60+vetrina girevole liquori r 0,50xh1,10+mensola TV 1,00x0,20x0,03+mensola 1,60x0,20x0,03), Divano in tessuto 3 posti con chaise longue, mobile basso con cassetti e ante 1,40x0,40xh0,80 + vetrina soprastante 1,60x0,35xh1,20, stile arte povera	<b>1.700,00 €</b>
<b>ANGOLO COTTURA</b>		n. 1 tavolo color ciliegio 0,70x1,20, n. 4 sedie, cucina color ciliegio a L di lunghezza 2,70+1,05 con colonna frigo, colonna forno e fuochi.	<b>800,00 €</b>
<b>WC</b>	<b>a8</b>	Box doccia in cristallo 0,70x0,90, mobile basso 2 ante 1,20x0,50xh0,80, mobile 0,35x0,35x1,65, mobile pensile 0,35x0,35x1,00	<b>100,00 €</b>
<b>STUDIOLO</b>	<b>a9</b>	Libreria 2,20x0,45xh2,14, scrivania, mensole scrivania, divano 2 posti	<b>200,00 €</b>
<b><u>TOTALE</u></b>			<b><u>4.200,00 €</u></b>



L'Esperto ha predisposto un unico lotto di vendita.

**PERIZIA DI STIMA** redatta dall'Esperto Arch. Alessandra D'Aniello

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 269/2022 - Tribunale di Salerno**

**LOTTO: 1**

**TIPOLOGIA** Abitazione di tipo civile

**DESCRIZIONE COMMERCIALE**

**Piena proprietà dell'immobile** ubicato in Salerno alla Via Bartolomeo Eustachio n. 7, al piano 2°, alle spalle di Piazza Caduti Civili di Brescia e dell'arteria principale Via Posidonia, a circa 350 m dal Porticciolo di Pastena, e a 2,5 km dal centro cittadino. Il fabbricato è costituito da piano terra e n. 6 piani in elevazione con quattro appartamenti a piano, strutture portanti in c.a. e solai in latero cemento. L'immobile destinato a civile abitazione è prospiciente la Via Bartolomeo Eustachio a nord-est attraverso n. 3 finestre e la corte privata a nord-ovest attraverso n. 3 porte finestre e un balcone. Esso è costituito da un ingresso, uno spazio di disimpegno, due rispostigli, due camere da letto, un grande salone con angolo cottura, un servizio igienico, un piccolo studio, per una superficie utile pari a 102,74 mq e una superficie commerciale di 125,73 mq. Le finiture sono di buona qualità con la pavimentazione in parquet ed in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti a norma.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Salerno, in Via Bartolomeo Eustachio n. 7, Scala B, Interno 8, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.35 Part.559, sub 51, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128 mq totale, escluse aree scoperte 123 mq, rendita 704,96 € ed intestato a:

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXXXX

Dalla planimetria catastale, risulta un immobile congruente per dimensioni planimetriche ed altimetriche, mentre si rilevano difformità della distribuzione interna.

**CONFINI**

L'appartamento sito al piano secondo, interno 8, di Via Bartolomeo Eustachio n. 7, identificato dalla part. 559 sub 51 confina, partendo da sud-ovest, e procedendo in senso antiorario, con altra proprietà, a sud-est con pianerottolo, corpo ascensore e vano scale, a nord-est con Via Bartolomeo Eustachio e a nord-ovest con corte comune.

**DIRITTI REALI TRASFERIMENTO**

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXXXX.

**PROVENIENZA**

Con **Atto di Compravendita dell'11.12.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Monica, Rep. n.**



47972 Racc. n. 16632, i sigg. "XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] [...] che dichiara di essere coniugato in comunione dei beni; XXXXXXXX XXXXXX, nata a [REDACTED] [...] che dichiara di essere coniugata in comunione dei beni" acquistavano "in parti uguali" dalla sig.ra [REDACTED] [...], che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni" la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare: "appartamento in Comune di Salerno alla Via S. Margherita di Pastena, Traversa Eustachio n.7, ubicato al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani ed accessori; confinante con via E. Eustachio, appartamento int. 7, vano scala, salvo se altri; riportato in catasto fabbricati detto Comune al:

Fl. 35, p. lla 559 sub 51, via E. Eustachio n. 7, piano 2, int.8, scala B, ctg. A/2, cl.3, vani 6,5, re euro 604,25".

Con **Atto di Compravendita del 09.05.1979 a rogito del Notaio Amedeo Atorino**, Rep. n. 14259 Racc. n. 4255, "la sig.ra [REDACTED] [...]" vende e trasferisce alla "sig.ra [REDACTED] [...]" la seguente unità immobiliare nel fabbricato di vecchia costruzione in Salerno alla Via S. Margherita di Pastena, traversa Eustachio n. 7, precisamente: "l'alloggio al secondo piano, interno 8, composto di quattro vani ed accessori, confinante a nord con Via Bartolomeo Eustachio – già S. Margherita di Pastena, ad ovest con zona di rispetto, a sud con alloggio interno 7 e ad est con vano scala, riportato nel NCEU di detto Comune alla partita 25556 erroneamente in ditta Villani Orlando Pietro fu Vincenzo; foglio 35/n. 559/51 v. B. Eustachio, 7, p.2°, int. 8, vani 6,5 R.C.L. 1924. Con tutti gli inerenti diritti, servitù, pertinenze, dipendenze, comunioni, accessori, accessioni, nulla escluso".

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX e sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e dalla figlia non minorenni.

#### **IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SULL'IMMOBILE**

**Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 19/12/2006 - Registro Particolare 19631 Registro Generale 68709 derivante da Atto a rogito Notaio Giuseppe Monica Repertorio 47973/16637 del 11/12/2006 per Euro 240.000,00 all'interesse del 5,34% nominale annuo e durata di anni 30, contro "XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] [...], che dichiara di essere coniugato in comunione dei beni; XXXXXXXX XXXXXX, nata a [REDACTED] [...], che dichiara di essere coniugata in comunione dei beni. [...] XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] [...] che dichiara di essere vedova." a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., mediante versamento alla Banca di n.ro 360 rate mensili, comprensive di capitale e di interessi da pagarsi in contanti presso le casse della Banca mutuante e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese.

**Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 16/12/2022 Registro Particolare 42525 Registro Generale 53501, emesso dall'UNEP - CORTE D'APPELLO Tribunale di Salerno, contro i sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX a favore di Amco Asset Management Company S.p.a con sede in Napoli, la cui mandataria con procura è la [REDACTED]

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con:

a. **Autorizzazione alla Costruzione del Fabbricato del 16.05.1961**: rispetto a cui sono state rilevate le seguenti difformità:



- diversa forma e superficie del balcone nord-ovest, che gira anche nell'angolo del prospetto nord-est;
- diversa dimensione degli infissi del prospetto nord-ovest e del prospetto nord-est.

**b. DIA prot. A 51721 del 27.03.2007**

- diversa distribuzione interna (maggiori dimensioni dell'apertura del ripostiglio a5, traslazione dei tramezzi sud-ovest della camera da letto a3 e del servizio igienico a8, diversa posizione dell'apertura del salone a7)

Per la sanatoria delle opere occorre presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con il pagamento di un'oblazione pari a 5.583,60 € e di spese tecniche stimate pari a 4.370,00 € per un totale di 9.953,60 €

**ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a 9.953,60 €
- le **spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato, stimate pari a **3.000,00 €**, qualora gli attuali occupanti non provvedano allo sgombero in caso di vendita.

**PREZZO (OLTRE IMPOSTE)**

**Prezzo Base d'Asta: 294.000,00 €** (duecentonovantaquattromila/00 euro).

Salerno, li 22 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore  
*arch. Alessandra D'Aniello*



## ***Elenco Allegati***

### **Allegato 1: Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio**

*Allegato 1a: Estratto di mappa Comune di Salerno Foglio 35 part. 559;*  
*Allegato 1b – Visura storica Catasto Fabbricati F. 35 Comune di Salerno part. 559 sub 51;*  
*Allegato 1c: Planimetria Foglio 35 Comune di Salerno part. 559 sub 51;*

### **Allegato 2 - Istanza di accesso agli atti al Comune di Salerno**

*Allegato 2a. Richiesta accesso agli atti*  
*Allegato 2b. Protocollo istanza accesso agli atti al Comune 16.11.2023*

### **Allegato 3- Istanza Stato di Famiglia -Estratto di Matrimonio al Comune di Salerno**

*Allegato 3a. Istanza Stato di Famiglia - Estratto Matrimonio*  
*Allegato 3b. stato famiglia xxxxxx e xxxxxxxx*  
*Allegato 3c XXXXXX\_XXXXXXXXXX\_Estratto\_di\_Matrimonio*

### **Allegato 4: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare**

*Allegato 4a: Ispezione ipotecaria Xxxxxx Xxxxxxxx;*  
*Allegato 4b: Nota n. 7 Xxxxxx Xxxxxxxx;*  
*Allegato 4c: Nota n. 9 Xxxxxx Xxxxxxxx;*  
*Allegato 4d: Ispezione ipotecaria Xxxxxxxx Xxxxxx;*  
*Allegato 4e: Ispezione ipotecaria Vitolo Lucia;*  
*Allegato 4f: Ispezione ipotecaria Foglio 35 part 559 sub51;*

### **Allegato 5: Titoli di Proprietà**

*Allegato 5a: Pec istanza copia Atto all'Archivio Notarile 16.11.2023;*  
*Allegato 5b: Comunicazione Pagamento Archivio Notarile;*  
*Allegato 5c: Atto di Compravendita a rogito Notaio Atorino del 09.05.1979*  
*Allegato 5d: Atto Notaio Monica del 11.12.2006*

### **Allegato 6: Strumenti Urbanistici vigenti: Revisione decennale PUC 2021**

*Allegato 6a: TAV\_P2\_09\_REV2018\_21;*  
*Allegato 6b: TAV\_P3\_09\_REV2018\_21;*  
*Allegato 6c. Tavola V1\_9 – Fasce di rispetto;*  
*Allegato 6d: Tavola V2\_8 Agg 2013 – Beni culturali e paesaggistici;*  
*Allegato 6e. Tavola V3\_9 – Vincoli di natura idrogeologica;*  
*Allegato 6f: N1\_Norme Tecniche di Attuazione\_REV2018\_21;*  
*Allegato 6g: RUEC\_2022;*



**Allegato 7: Provvedimenti autorizzativi - Autorizzazione del Sindaco del 16.05.1961 per la costruzione del fabbricato.**

**Allegato 8: Provvedimenti autorizzativi - Autorizzazione del Sindaco del 20.11.1963 per la sopraelevazione del fabbricato**

**Allegato 9: Provvedimenti autorizzativi – DIA Prot. A 51721 del 27.03.2007**

**Allegato 10: Strumenti Urbanistici vigenti alla data di realizzazione degli interventi: PRG adottato nel 1958 e approvato nel 1965**

**Allegato 11: Comune di Salerno – Schede Tecniche**

*Allegato 11a. SCHEDE per il calcolo del Contributo di Costruzione:*

*Allegato 11b. Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Salerno - ANNO 2020;*

**Allegato 12: Oneri Condominiali**

*Allegato 12a. Attestazione debiti e crediti condomino Xxxxxx Xxxxxxxxxx;*

*Allegato 12b. Pagamento oneri condominiali*

**Allegato 13: Dati per la stima dell'immobile**

*Allegato 13a. Individuazione dell'immobile nel Comune di Salerno;*

*Allegato 13b. Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: residenze;*

*Allegato 13c. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2023;*

*Allegato 13d. Superficie Commerciale in Listino Quotazioni Metroquadro;*

*Allegato 13e. Quotazioni Metroquadro - Gennaio – maggio 2023;*

*Allegato 13f. Appartamenti in vendita in zona Pastena, Salerno;*

**Allegato 14: Verbali di Sopralluogo**

*Allegato 14a: Verbale di Sopralluogo del 26.06.2023;*

*Allegato 14b: Verbale di Sopralluogo del 30.11.2023;*

*Allegato 14c: Verbale di Sopralluogo del 18.12.2023*

**Allegato 15: Planimetria dell'appartamento Foglio 35 part. 559 sub 51**

**Allegato 16: Rilievo Fotografico**

APPENDICE

Il Perito ha inviato in data 22.12.2023 la propria relazione all'avv. Sandulli per il creditore procedente e al custode avv. Luisa Andreotta (come da ordinanza del G.E.) a mezzo pec, nonché ai soggetti esecutati a mezzo raccomandata, assegnando il termine indicato nel verbale di conferimento di incarico di stima per far pervenire eventuali note. Si allega copia del testo della pec, copie delle ricevute di avvenuta consegna e dell'attestazione della raccomandata,

