

Tribunale di Nocera Inferiore

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima immobiliare RGE n.91-2021_REV01

Creditore procedente MAIOR SPV srl

Debitore

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un'abitazione residenziale con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, siti in Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune, giusta visura catastale n.T90929, al foglio n.13 particella n.

254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro.



Proprietà del bene pignorato

██████████ C.F. ██████████
 ██████████-per proprietà
 ½ in regime di comunione di beni.

██████████ C.F. ██████████
 ██████████-per proprietà ½ in regime di comunione di beni.

Titolo di provenienza dei beni pignorati

Atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856.

Stato di occupazione del bene occupato dagli esecutati

Custode giudiziario avv. Primavera Mandile

Udienza per fissare modalità di vendita 26 maggio 2023

Data trascrizione pignoramento 18 giugno 2021

Quote pignorate intero

Importo pignoramento 88.445,09 euro, oltre spese ed interessi

Valore del bene 68.956,90 euro

(dico sessantottomila novecento cinquantasei/90 euro)

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 15 settembre 2022 secondo protocollo operativo Covid 19, deposita ante udienza del 26 maggio 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

Indice

Premessa	p.3
1. Svolgimento operazioni peritali	p.5
2. Quesito 1 2 3	p.6
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.7
3.1. Dati catastali preliminari	
3.2. Caratteristiche dell'ubicazione	
3.3. Caratteristiche generali del territorio	
3.4. Caratteristiche del bene da stimare	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.12
5. Valutazione di divisione del bene	p.16
6. Stato di possesso del bene	p.16
7. Valutazione del canone di locazione	p.17
8. Regime patrimoniale del debitore	p.17
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.17
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.18
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.20
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.23
13. Determinazione del valore di stima	p.26
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.29
15. Conclusioni	p.32
16. Inquadramento area	p.42
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.43
18. Elenco allegati	p.44

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Tribunale di Nocera Inferiore
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Luigi Bobbio

Procedura esecutiva R.G.E. n. 91-2021

Premessa

- La sottoscritta Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott. Luigi Bobbio in data 12/09/2022 nel procedimento esecutivo n.91-2021 iniziato ad istanza della MAIOR SPV srl in virtù di mandato conferito all'avv. Giovanni Muzi del Foro di Roma contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Con la stessa nomina, previo giuramento telematico con deposito sul portale del Tribunale di Nocera Inferiore in data 12/09/2022, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 31/01/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;

- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 2 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

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;
- 5 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6 Valuti la possibilità di un 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;
- 7 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 all'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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8 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'articolo 2923 comma 3 cod.civ.;
- 9 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;
- 10 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli 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 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 eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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;
- 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13 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

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le 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'aggiudicatariopotrà, 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 condono.

- 14 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 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 necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 15 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;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat) - di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e 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), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
- 17 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.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

-in data 21/09/2022, 18/01/2023, 11/01/2023, 16/01/2023, 27/01/2023, presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali di Salerno, presso l'archivio notarile di Salerno;

- in data 10/01/2023, 26/01/2023, 16/01/2023 presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Bracigliano (SA), di Fisciano (SA), di Mercato San Severino (SA);

- in data 7/10/2022 alle ore 9.30 primo accesso sui luoghi di stima in Bracigliano (SA) congiunto con il custode giudiziario, previo avviso alle parti a

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico con l'ausilio del geom. Guido Santoriello, e rilievo fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno [cfr allegato n.1]. A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato;

- la scrivente in data 10/01/2023 ha inoltrato istanza all'Illustre GE per comunicare di aver, per mero errore materiale, confuso la data di invio della presente bozza alle parti entro il 30/01/2023;

- alla data dell'udienza del 31/01/2023 il GE ha rinviato, per quanto al punto precedente, al 26/05/2023 per il conferimento della delega al professionista.

2. Quesiti 1.2.3.

In data 15/09/2022 la scrivente ha estratto telematicamente dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore copia integrale del fascicolo R.G. 91-2021: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione dell'avv. Muzi in data 26/07/2021 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita
2. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento nn. 24908/19609
3. Relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco al 26/07/2021
4. integrazione alla relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco al 29/12/2022

In data 5/03/2021 l'avv. Andrea Adiletta, con studio in Sarno, pec: a.adiletta@avvocatinocera-pec.it, deposita procura alle liti per gli esecutati

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

La scrivente ha svolto verifiche delle formalità iscritte sugli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Salerno che si riportano [cfr allegato N.2], e pertanto sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione il seguente bene:

abitazione residenziale con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, siti in Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune, giusta visura catastale n.T90929, al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro [cfr allegato n.3].

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un'abitazione residenziale con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, siti in Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune, giusta visura catastale n.T90929, al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro, è intestato ad oggi dal 9/02/2005 a [cfr allegato n.3]:

- [REDACTED], per proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/2005 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva;

Il bene da stimare è un'abitazione residenziale indipendente con depositi, parte di un fabbricato di antica datazione, ed in aderenza a fabbricati residenziali con ingresso pedonale diretto da Via Ministro de Falco n.37 a mezzo di corte comune ed indivisa, e *ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti ed il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi*", articolato in piano terra, piano primo e sottotetto.

L'immobile insiste sulla particella n. 254 del foglio n.13 e confina a:

- Nord con la particella n.253 dello stesso foglio di altra proprietà;
- Est con sub di altra proprietà;
- Sud con corte comune indivisa;
- Ovest con sub di altra proprietà.

L'accesso pedonale è da Via Ministro de Falco al civico n.37 a mezzo di corte indivisa e delimitata da cancello in ferro e muretti, con accesso sul lato Est alla scalinata che conduce alla strada carrabile sottostante di Via Fabio Filzi. Sul fronte Nord della corte ed alla quota della stessa si accede ad un locale deposito esterno, a mezzo di porta in alluminio bianco e vetro, definito da una geometria regolare ed articolato in un piano fuori terra. In aderenza a questo deposito con un sistema di gradini si accede all'ingresso dell'abitazione a destinazione residenziale e depositi, composta da un piano terra con cucina ed ingresso-soggiorno; piano primo articolato in due camere da letto e bagno, e dalla camera da letto posta ad Est si accede a mezzo di scala a chiocciola, poco agevole ed in ferro, al piano sottotetto adibito a camere da letto con botola per accedere alla copertura.

L'esposizione dell'immobile è buona in quanto completamente libero sui tre lati, con vedute sui lati Nord-Est-Sud, e sviluppo altimetrico su più livelli.

La superficie utile interna è di circa 85,10 mq con un'altezza utile media di circa 2,90 ml ad eccezione del sottotetto che ha altezza variabile 1,95/2,73 ml, superfici esterne dei balconi di circa 17 mq, depositi per circa 54 mq.

Il bene è in ordinario stato di uso e manutenzione ad eccezione delle muffe diffuse ed infiltrazioni al piano primo e sottotetto, le rifiniture si rilevano di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica chiara;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

tinteggiature in acrilico chiaro e colorato, in normale stato di manutenzione e con efflorescenze ed umidità sulle pareti esterne; infissi in pvc con vetro normale e persiane; porte in tamburato a finitura chiara e del tipo battente; si rileva nel bagno dotazione di arredi sanitari con doccia, rivestimenti ceramici di livello ordinario per finitura e composizione. La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con corpiscaldanti in ghisa [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze di luce ed acqua, ma bombolone per il gas.

Le ringhiere esterne e la pavimentazione dei balconi sono usurate ed in carenza di manutenzione. Si rilevano infiltrazioni al piano sottotetto.

L'immobile gode di una bella vista panoramica verso la valle del Comune, nonché di buona ariosità, ma è posizionato in zona molto ventosa.

Le rifiniture esterne delle tinteggiature sono alterate per consistenza e degrado, nonché manca il collegamento agevole tra il balcone al piano primo e la terrazza confinante, poste a quote distinte.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è ordinario/carente, con essenziale impiantistica residenziale, rifiniture di livello ordinario, libero su tre lati e con buona ariosità [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Analisi dimensionale NCEU Bracigliano foglio n.13 p. 254 sub 4		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omogeneizzazione
Piano terra		
Ingresso/soggiorno	23,14 mq	1.00
cucina	20,91 mq	1.00
deposito	8,99 mq	0.30
Piano secondo		
Letto 1	14,50 mq	1.00
Letto 2	16,41 mq	1.00
corridoio	5,78 mq	1.00
bagno	4,36 mq	1.00
balcone	2,10 mq	0.30
terrazzo	14,64 mq	0.30
Piano sottotetto		
deposito	22,39 mq	0.30
deposito	22,69 mq	0.30

Nel dettaglio,

Superficie omogeneizzata = sup. residenziale + (sup. x 0.30) + (sup. esterna x 0.10)

Superficie omogeneizzata = (85,10 + 70,79 x 0,30) mq = 106,34 mq ovvero, approssimando a circa 106 mq (dico centosei mq) di superficie omogeneizzata.

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura e la documentazione tecnica estrapolata [cfr allegati N.3-5-9]:

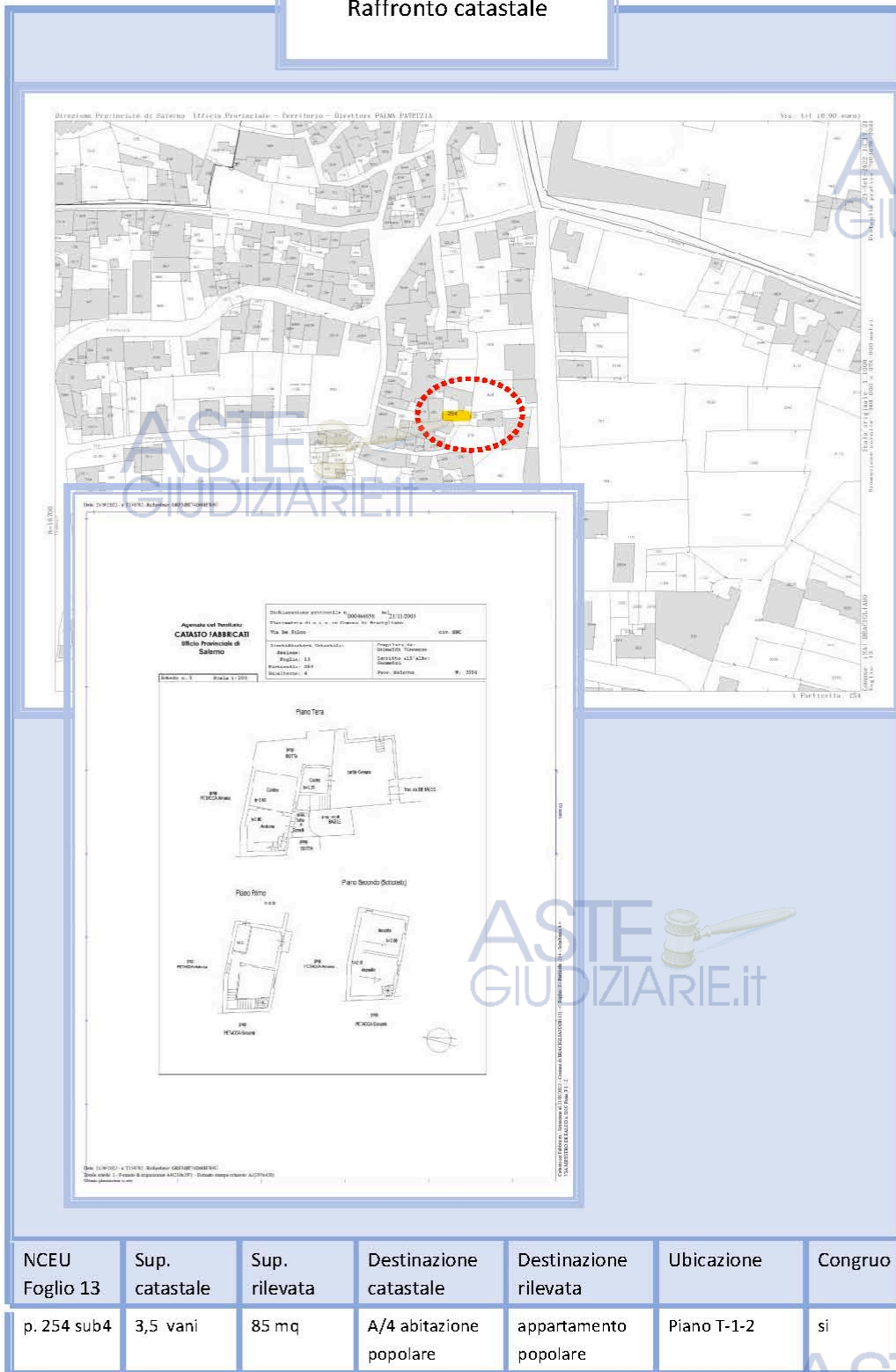
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
tel. 089 72 64 70
84128 Salerno
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Raffronto catastale



NCEU Foglio 13	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p. 254 sub4	3,5 vani	85 mq	A/4 abitazione popolare	appartamento popolare	Piano T-1-2	si

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856, di cui si estrapola: "[...] premessa [...] le parti premettono: in data 7/11/1995 mancò ai vivi ab intestato il sig. ██████████

lasciando a sè superstiti la moglie ██████████

██████████ La successione fu denunciata all'Ufficio del registro di Salerno il 6/05/1996 al n.58 del vol.999. Nella successione cadde tra l'altro l'immobile appresso descritto. Il donante aveva in vita effettuato delle donazioni in favore ██████████. Con atto per me notaio in data 5/05/2004 rep. 137863/24001 i germani ██████████ prestarono acquiescenza alle donazioni effettuate in vita dal padre ██████████.

██████████ si dichiararono estranei agli altri beni caduti nella successione del padre tra i quali appresso descritto con altro atto per me notaio in data 5/05/2004 rep. 137863/24001 tr. a Salerno il 19/5/2004 ai nn.21709/16696 la sig.ra ██████████

██████████ donò ai figli ██████████ i diritti da lei vantati sull'immobile di cui appresso, il quale per effetto di quanto innanzi si appartiene attualmente ai germani ██████████ e ██████████ in parti uguali tra loro tanto premesso le parti con il presente atto dichiarano, convengono e stipulano quanto segue: [...] art.2) I signori ██████████

██████████ a mezzo della costituita loro procuratrice generale, ciascuno per i diritti vantati tutti e tre solidamente per l'intero, vendono ai coniugi ██████████ e ██████████,

che accettano, il seguente immobile in Bracigliano, traversa di via De Falco: porzione di fabbricato costituito da cucina, cantina e androne in piano terra, confinanti con il citato cortile comune, con beni Botta e beni Petacca, nonché da due vani con wc in primo piano e dal soprastante sottotetto, il tutto è riportato nel

catasto fabbricati al foglio 13 mappale 254 sub 4, piano terra, categoria A4, classe 2, Vani 3,5, RC 189,80 euro. art.3) l'immobile viene venduto ed acquistato nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze,

accessori e diritti inerenti ed in particolare con i proporzionali diritti condominiali sulle parti

comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione e con la immediata

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

immissione della parte acquirente in possesso con tutte le conseguenze di legge.
art.4) la parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto, la sua libertà da pesi o vincoli di natura ideale nonché da pregiudizievoli afficienze ipotecarie. art. 7) La signora [REDACTED] da me ammonita sulle responsabilità e conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti del Dpr 445/2000 che le opere relative all'immobili e innanzi descritto furono iniziate e ultimate anteriormente al primo settembre 1967. Aggiunge che successivamente non sono state apportate all'immobile stesso modificazioni che richiedono provvedimenti autorizzativi [...]” -si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

Ai venditori germani [REDACTED] il bene è pervenuto nella quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dalla donazione della madre [REDACTED] con atto a rogito del notaio G. Barela del 50/05/2004 rep. 137864 trascritto ai nn. 2170/16695 del 19/05/2004, di cui si produce nota di ispezione in allegato n.4.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto agli [REDACTED] con atto di successione del sig. [REDACTED] del 7/11/1995 trascritto in data 24/09/2002 ai nn. 34476/25974, con accettazione eredità trascritta in data 28/12/2022 ainn.55332/43983, cui si produce nota di ispezione in allegato n.4.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio G. Barela del 17/01/1972 trascritto in data 40/2/1972 ai nn. 3309/2916, cui si produce nota di ispezione in allegato n.4, e da cui si riscontra “ *L'immobile è stato venduto ed acquistato nello stato in cui si trova con pertinenze, dipendenze, accessori, diritti inerenti, ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti e d il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi*”.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1972, oltre il ventennio richiesto, e desume continuità nella titolarità e nella provenienza, in riscontro a quanto esposto nella certificazione notarile integrata in data 28/12/2022 agli atti del creditore procedente.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, ai nominativi [REDACTED] N.T373662, [REDACTED] N.T372544, [REDACTED] N. T371498, [REDACTED] N. T374438, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole

Analisi provenienza nel ventennio Immobile identificato in Comune di Bracigliano (SA) N.C.E.U. foglio n.13 p.254 sub 4		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. Bracigliano (SA) foglio n.13 p.254 sub 4	[REDACTED] (esecutato)	Quota 1/2 intera proprietà dal 9/02/2005 in regime di comunione legale
	[REDACTED] (esecutato)	Quota 1/2 intera proprietà dal 9/02/2005 in regime di comunione legale
Ante provenienza		
N.C.E.U. Bracigliano (SA) foglio n.13 p.254 sub 4	[REDACTED]	Quota 1/3 intera proprietà dal 5/05/2004 al 9/02/2005
	[REDACTED]	Quota 1/3 intera proprietà dal 5/05/2004 al 9/02/2005
	[REDACTED]	Quota 1/3 intera proprietà dal 5/05/2004 al 9/02/2005
N.C.E.U. Bracigliano (SA) foglio n.13 p.254 sub 4	[REDACTED]	Quota 3/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
	[REDACTED]	Quota 1/9 intera proprietà dal 7/11/1995 al 5/05/2004
N.C.E.U. Bracigliano (SA) foglio n.13 p.254 sub 4	[REDACTED]	Quota 1/1 intera proprietà dal 4/02/1972 al 7/11/1995

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore dell’immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

L’immobile oggetto di stima è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi. Il bene immobile è a tutt’oggi per composizione e funzionalità non divisibile, con unico ingresso.

6. Quesito 7. 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 etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo del 7/10/2022 i beni oggetto di stima sono occupati dagli esecutati con il proprio nucleo familiare, di cui si riscontra dal certificato contestuale emesso dal Comune di Bracigliano (SA) in data 11/01/2023 e che si allega [cfr allegato n.6]: il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], risiedono in Via Ministro DeFalco n.37

con il proprio nucleo familiare composto altresì da due figli.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l’avv. Primavera Mandile con studio in Nocera Inferiore (NA) Via G. Citarella n.5, email pec:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

p.mandile@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Bracigliano (SA), quotazioni OMI I semestre 2022 , fascia zona B1, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale, in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 250,00/300,00 euro/mese.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- con estratto di matrimonio del Comune di Mercato San Severino (SA) rilasciato in data 26/01/2023 il sig. ██████████ e al sig.ra ██████████, esecutati, hanno contratto matrimonio in data 3/09/1995 in regime di comunione di beni con alcuna annotazione a tutt'oggi.

Il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di comunione di beni in data 9/02/2005.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato del 9/02/2005 a rogito del notaio G. Barela, si riporta: " [...] art.3) *l'immobile viene venduto ed acquistato nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze,*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

accessori e diritti inerenti ed in particolare con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione e con la immediata immissione della parte acquirente in possesso con tutte le conseguenze di legge. art.4) la parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto, la sua libertà da pesi o vincoli di natura ideale nonché da pregiudizievoli afficienze ipotecarie. art. 7) La signora [REDACTED] dame ammonita sulle responsabilità e conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti del Dpr 445/ 2000 che le opere relative all'immobili e innanzi descritto furono iniziate e ultimate anteriormente al primo settembre 1967. Aggiunge che successivamente non sono state apportate all'immobile stesso modificazioni che richiedono provvedimenti autorizzativi [...]” -si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

Come da atto di compravendita sopracitato a rogito del notaio G. Barela del 17/01/1972 si riscontra “ L'immobile è stato venduto ed acquistato nello stato in cui si trova con pertinenze, dipendenze, accessori, diritti inerenti, ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti e d il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi”.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un fabbrico non costituito in condominio [cfr allegato n.1].

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

1. Ispezione Ipotecaria n. T264053 del 16/01/2023 per persona fisica [REDACTED]
[REDACTED] con n.4 note di cui tutte inerenti la procedura
esecutiva (di cui una cancellata) , nel periodo dal 1979 al 15/01/2023:

nota 1. Trascrizione a favore del 14/02/2005 reg. part. 5649 reg. gen.7640

Atto di compravendita rep.142184 del 9/02/2005 a rogito nel notaio G.
Barela per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione
di beni del bene oggetto di procedura; si allega copia conforme dell'atto
prodotta dalla scrivente;

nota 3. Iscrizione contro del 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del
8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di
procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la
somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro
totale, tasso interesse annuo 5,25 %, durata 30 anni; - si allega notadi
trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 4. Trascrizione contro del 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908

Verbale di pignoramento immobili rep.1192 del 29/04/2021 per la quota
1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importo
di 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di
trascrizione prodotta dal creditore precedente.

2. Ispezione Ipotecaria n. T262615 del 16/01/2023 per persona fisica [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] con n.4 note di cui tutte inerenti la
procedura esecutiva (di cui una cancellata) , nel periodo dal 1979 al 15/01/2023:

nota 1. Trascrizione a favore del 14/02/2005 reg. part. 5649 reg. gen.7640

Atto di compravendita rep.142184 del 9/02/2005 a rogito nel notaio G.
Barela per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione
di beni del bene oggetto di procedura; si allega copia conforme dell'atto
prodotta dalla scrivente;

nota 3. Iscrizione contro del 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del 8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro totale, tasso interesse annuo 5,25 %, durata 30 anni; - si allega notadi trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 4. Trascrizione contro del 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908

Verbale di pignoramento immobili rep.1192 del 29/04/2021 per la quota 1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importo di 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agencia del Territorio;

3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc.

[...] .

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1. Dalla visura storica per immobile n.T90929 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro, è intestato ad oggi dal 9/02/2005 a [cfr allegato n.3]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

- [REDACTED], per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/20055 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva;

- [REDACTED], per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/20055 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva.

11.1.2. Dalla visura storica terreno n.T91909 il bene oggetto della presente procedura insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n.254 qualità Ente Urbano, superficie 225 are [cfr allegato n.3] dati per variazione tipo mappale del 27/11/2007 pratica Sa587437, dati congrui con la procedura esecutiva.

11.1.3. La visura storica per soggetto n.T93310 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

La visura storica per soggetto n.T93926 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

11.1.4. Gli estratti di mappa elaborati con visure n.T204678 sono aggiornati dell'edificio rilevato sulla particella oggetto di stima.

11.1.5. La pianta catastale prodotte con visura n.T150782 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 21/11/2003 ed è parzialmente congruenti con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente ed alla pratica amministrativa presso gli uffici tecnici del Comune di Bracigliano [cfr allegato N.3-5].

Dall'analisi catastale e documentale la scrivente desume l'elaborazione di una pratica Docfa per aggiornamento della pianta catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per modifiche rilevate previa definizione dell'iter edilizio-urbanistico presso il Comune di Bracigliano. La scrivente prevede

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

un costo di circa 500,00 euro per onorario di un tecnico abilitato e diritti di segreteria.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dall'ispezione ipotecaria n.T265642 del 16/01/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con le ispezioni per soggetto esecutato n. T264053-T262615 risultano le stesse seguenti pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

5. Ipoteca volontaria iscritta il 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139 a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del 8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro totale, tasso interesse annuo 5,25 %, durata 30 anni; - si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;
6. Pignoramento immobili trascritto il 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908 rep.1192 del 29/04/2021 per la quota 1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importodi 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull' immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore precedente.

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, ai nominativi [REDACTED] N.T373662, [REDACTED] N.T372544, [REDACTED] N. T371498, [REDACTED] N. T374438, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole, che si producono in allegato n.2.

Dall'ispezione ipotecaria n.T265642 del 16/01/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con le ispezioni per soggetto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

esecutato n. T264053-T262615 risultano le stesse seguenti pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificato al N.C.E.U di Bracigliano (SA) - Foglio n. 13 particella n.254 sub 4				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria Iscr. 25/05/2009	95.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Banca 24-7 SpA	██████████ (esecutato) ██████████ (esecutata)	Si, Rep.1192 del 29/04/2021 , tras. il 18/06/2021 ai nn. 19609/24908 Importo di 88.445,09 euro capitale + oneri

12. Quesito 13. 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 etc. [...].

La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Bracigliano (SA) al foglio n.13 p.lla 254 sub 4 è con riferimento al PRG adottato con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 10/05/1983 , vista al delibera del C.P. n.540 del 29/11/1985 ed il decreto pubblicato sul BURC n.55/1986, giusto come attestato dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.400 del 26/01/2023, ricadente in Piano di recupero "A", in zona senza alcun vincolo idrogeologico, paesaggistico, morfologico [cfr allegato N.7].

Con nota del 10/01/2023 prot. n.409 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Bracigliano (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. Concessione prot. n. 8266/188 quarter del 21/11/2000 per rilascio di ricostruzione o riparazione e assegnazione contributo ai sensi della Legge

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

n.219/81 rilasciata a [REDACTED] su istanza del 30/06/1988 prot. n. 4363 per il lavori di ricostruzione dell'immobile aduso abitazione e pertinenza agricola sito in Via De Falco, danneggiato dal terremoto , in conformità al progetto a firma dell'ing. Costabile e variante del geom. Grimaldi, con assegnazione del contributo di 280.550.000 lire di lavori assentiti, con proroga di mesi sette, deposito al genio civile prot. 128/2000 per la variante: si allegano grafici e relazione;

Attestato prot. 894 del 9/11/2001 emesso a firma del Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bracigliano che l'immobile oggetto di procedura è oggetto di provvedimento di concessione/autorizzazione edilizia per lavori di riparazione ai sensi della legge 219/81.

La scrivente non ha riscontrato altri atti a riguardo, nè la chiusura lavori nè la regolare esecuzione degli stessi. La pratica è a tutt'oggi da definire.

2. Non si riscontra alcuna pratica edilizia dal 2005 ad oggi al nominativo degli eseguiti [REDACTED].

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, che a tutt'oggi:

1. la pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81 non risulta né chiusa né collaudata a seguito della proroga di mesi sette concessa;
2. il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano terra e sottotetto non è assentito, non riscontrato nella planimetria catastale alla data del 21/11/2003 [cfr allegato n.5];
3. le ragioni del credito della presente procedura risalgano alla data del 25/05/2009, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003, e non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate , per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85.

Ai sensi del D.P.R. n.380/01 s.m.i., del Regolamento edilizio del Comune di Bracigliano, della Legge urbanistica regionale, della Legge n.219/81 e smi, del

Decreto Legislativo n.76/2003, si precisa che non è ricontratta la regolare chiusura della pratica di erogazione di contributo per la ricostruzione per l'assenza della "[...] relazione giurata di accertamento della regolare esecuzione degli stessi da parte del direttore dei lavori nonché dello stato finale corredato da copia delle prescritte fatture e prestazioni [...]". Ai sensi della legge regionale n.20/2003 vigente, all'art. 10 si riporta che: "[...] comma 2 I beneficiari dei contributi, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono chiedere al responsabile dell'ufficio ricostruzione di fissare nuovi termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori ai sensi del comma 1. Decorso inutilmente tale termine, le scadenze per l'inizio e l'ultimazione dei lavori sono quelle risultanti dai provvedimenti già rilasciati. 3. Il mancato rispetto del termine comporta la decadenza dai benefici relativi alla parte del contributo non ancora liquidata. Il responsabile dell'ufficio ricostruzione nei successivi trenta giorni adotta il conseguente formale provvedimento. In tal caso i lavori restanti sono ultimati a cura e spese del richiedente seguendo l'ordinaria procedura di rilascio del permesso a costruire o della dichiarazione di inizio attività-DIA. 4. Entro centoventi giorni dall'ultimazione dei lavori, il beneficiario del contributo presenta al Comune la documentazione di cui all'articolo 9 per la richiesta di liquidazione del saldo finale. Il mancato rispetto del termine comporta la decadenza dai benefici relativi alla parte del contributo non ancora liquidata. Il responsabile dell'ufficio ricostruzione, nei successivi trenta giorni, adotta il conseguente formale provvedimento.[...].

La scrivente rileva la mancata ultimazione dei lavori nel termine della C.E. n. 8266/188 quarter e la difformità degli stessi rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/ smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Bracigliano è il seguente;

- a) accertamento di conformità art.36 per le opere della C.E. n.8266/188 quarter e per il cambio di destinazione nella stessa categoria funzionale senza opere al piano terra da cantina a cucina, da ingresso a deposito;



**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- b) ripristino del sottotetto a deposito, in quanto non è contemplata la sussistenza della doppia conformità;
- c) segnalazione certificata di agibilità;
- d) definizione amministrativa della pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81.

La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo esposto, a firma di un tecnico abilitato, di circa 8.500,00 euro oltre oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria per circa 400,00 euro, e calcolo sanzioni e costo di costruzione da computarsi con gli uffici del Comune di Bracigliano.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni simili nella stessa zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. www.idealista.it
6. www.risorseimmobiliari.it

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2022, zona B1 destinazione residenziale, si rilevano come valore per abitazione 820,00/1.200,00 euro/mq [cfr allegato N.8].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri sono stati desunti nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di bene in ordinario stato di uso e manutenzione, con rifiniture di livello ordinario e funzionalità razionali, per cui si assume come parametro commerciale circa 900,00 euro/ mq (dico novecento/00 euro/mq).

Metodo di stima n.1: metodo sintetico

A tale valore si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona centro storico e in ordinario stato di conservazione e/o manutenzione:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 85%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 110%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 85%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 90%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 85%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 100%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 110%

Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
- C17: Crisi economica attuale = 95%
- C18: Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times C_4 \dots \times C_{18} = 1.00 \times \dots \times 0.9 \times \dots \times 1.10 \times \dots \times 0.95 \times 1.00 = 0,89$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

$$\text{Valore di mercato 1} = 900,00 (\text{€}/\text{mq}) \times 106 (\text{mq}) \times 0,89 (C_i) = 84.713,80 \text{ euro}$$

(dico ottantaquattro mila settecento tredici/80 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r.$$

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R_l - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 4\%$ (quotazioni OMI), per cui si determina:

$$\text{Valore di mercato 2} = [3.600,00 - (0,20 * 3.600,00)] / 0,04 = 72.000,00 \text{ euro}$$

(dico settantadue mila /00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V_1 + V_2) / 2$, ovvero

$$V_{\text{finale}} = (84.713,80 + 72.000,00) / 2 = 78.356,90 \text{ euro}$$

(dico settantotto mila trecentocinquantsei/90 euro)

A questo valore va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per il beni oggetto di stima il seguente

valore :

$$V_{\text{finale}} = (78.356,90 - 8.500,00 - 400,00 - 500,00) \text{ euro} = 68.956,90 \text{ euro}$$

(dico settantotto mila novecento cinquantasei/90 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

13.4 Vendita

LOTTO UNICO. Abitazione residenziale con depositi indipendente, sita in Comune di Bracigliano (SA) in Via Ministro De Falco n.37 in zona centro storico, con accesso da corte comune ed indivisa, individuata al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro , piano T-1-2, in ordinario/carente stato di uso e manutenzione, rifiniture interne di livello ordinario, articolata su una superficie residenziale utile di circa 85 mq oltre 54 mq di deposito. Il bene è da regolarizzare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per cui si stima come valore di piena proprietà 68.956,90 euro (dico sessantottomila novecento cinquantasei/90 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero

14. Quesito 15. 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.

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile identificato è occupato dagli esecutati con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

BENE UNICO	Tribunale di Nocera Inferiore R.G.E. n. 92-2021
VALORE DI STIMA	68.956,90 euro
Tipologia	Appartamento indipendente su più livelli con depositi ed accesso a mezzo corte comune ed indivisa, sito in Via Ministro De Falco n.37 in Comune di Bracigliano (SA)
<p>Il bene oggetto della presente procedura è un'abitazione indipendente articolata su più livelli e con depositi, identificata rispettivamente al N.C.E.U. di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro, è intestato ad oggi dal 9/02/2005 a [cfr allegato n.3]: ██████████ C.F. ██████████ per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/2005 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva; - ██████████ C.F. ██████████, per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/2005 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva. L'immobile insiste sulla particella n. 254 del foglio n.13 e confina a: - Nord con la particella n.253 dello stesso foglio di altra proprietà; -Est con sub di altra proprietà; - Sud con corte comune indivisa; -Ovest con sub di altra proprietà. L'accesso pedonale è da Via Ministro de Falco al civico n.37 a mezzo di corte indivisa e delimitata da cancello in ferro e muretti, con accesso sul lato Est alla scalinata che conduce alla strada carrabile sottostante di Via Fabio Filzi. Sul fronte Nord della corte ed alla quota della stessa si accede ad un locale deposito esterno, a mezzo di porta in alluminio bianco e vetro, definito da una geometria regolare ed articolato in un piano fuori terra. In aderenza a questo deposito con un sistema di gradini si accede all'ingresso dell'abitazione a destinazione residenziale e depositi, composta da un piano terra con cucina ed ingresso-soggiorno; piano primo articolato in due camere da letto e bagno, e dalla camera da letto posta ad Est si accede a mezzo di scala a chiocciola, poco agevole ed in ferro, al piano sottotetto adibito a camere da letto con botola per accedere alla copertura. L'esposizione dell'immobile è buona in quanto completamente libero sui tre lati, con vedute sui lati Nord-Est-Sud, e sviluppo altimetrico su più livelli. La superficie utile interna è di circa 85,10 mq con un'altezza utile media di circa 2,90 ml, superfici esterne dei balconi di circa 17 mq, depositi per circa 54 mq. Il bene è in ordinario stato di uso e manutenzione ad eccezione delle muffe diffuse ed infiltrazioni al piano primo e sottotetto, le rifiniture si rilevano di ordinaria qualità e consistenza. L'immobile gode di una bella vista panoramica verso la valle del Comune, nonché di buona ariosità, ma è posizionato in zona molto ventosa. Le rifiniture esterne delle tinteggiature sono alterate per consistenza e degrado, nonché manca il collegamento agevole tra il balcone al piano primo e la terrazza confinante, poste a quote distinte. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è ordinario/carente, con essenziale impiantistica residenziale, rifiniture di livello ordinario, libero su tre lati e con buona ariosità [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro
Occupazione del bene	Occupato dagli esecutati
Regolarità edilizia ed	Parziale, da sanare

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

urbanistica	
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4)

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un'abitazione residenziale con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, siti in Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune, giusta visura catastale n.T90929, al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro, è intestato ad oggi dal 9/02/2005 a [cfr allegato n.3]: ██████████ C.F. ██████████ per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/2005 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva; ██████████, per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/2005 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva.

Il bene da stimare è un'abitazione residenziale indipendenti con depositi, parte di un fabbricato di antica datazione, ed in aderenza a fabbricati residenziali con ingresso pedonale diretto da Via Ministro de Falco n.37 a mezzo di corte comune ed indivisa, e *ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti ed il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi*", articolato in piano terra, piano primo e sottotetto. L'immobile insiste sulla particella n. 254 del foglio n.13 e confina a: -Nord con la particella n.253 dello stesso foglio di altra proprietà;-Est con sub di altra proprietà;-Sud con corte comune indivisa;-Ovest con sub di altra proprietà. L'accesso pedonale è da Via Ministro de Falco al civico n.37 a mezzo di corte indivisa e delimitata da cancello in ferro e muretti, con accesso sul lato Est alla scalinata che conduce alla strada carrabile sottostante di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Via Fabio Filzi. Sul fronte Nord della corte ed alla quota della stessa si accede ad un locale deposito esterno, a mezzo di porta in alluminio bianco e vetro, definito da una geometria regolare ed articolato in un piano fuori terra. In aderenza a questo deposito con un sistema di gradini si accede all'ingresso dell'abitazione a destinazione residenziale e depositi, composta da un piano terra con cucina ed ingresso-soggiorno; piano primo articolato in due camere da letto e bagno, e dalla camera da letto posta ad Est si accede a mezzo di scala a chiocciola, poco agevole ed in ferro, al piano sottotetto adibito a camere da letto con botola per accedere alla copertura. L'esposizione dell'immobile è buona in quanto completamente libero sui tre lati, con vedute sui lati Nord-Est-Sud, e sviluppo altimetrico su più livelli. La superficie utile interna è di circa 85,10 mq con un'altezza utile media di circa 2,90 ml ad eccezione del sottotetto che ha altezza variabile 1,95/2,73 ml, superfici esterne dei balconi di circa 17 mq, depositi per circa 54 mq.

Il bene è in ordinario stato di uso e manutenzione ad eccezione delle muffe diffuse ed infiltrazioni al piano primo e sottotetto, le rifiniture si rilevano di ordinaria qualità e consistenza, con essenziale impiantistica residenziale, rifiniture di livello ordinario, libero su tre lati e con buona ariosità [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5)

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856.

risposta al quesito 6)

L'immobile oggetto di stima è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi. Il bene immobile è a tutt'oggi per composizione e funzionalità non divisibile, con unico ingresso.

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 7)

Alla data del sopralluogo del 7/10/2022 i beni oggetto di stima sono occupati dagli esecutati con il proprio nucleo familiare, di cui si riscontra dal certificato contestuale emesso dal Comune di Bracigliano (SA) in data 11/01/2023 e che si allega [cfr allegato n.6]: il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], risiedono in Via Ministro DeFalco n.37 con il proprio nucleo familiare composto altresì da due figli.

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l'avv. Primavera Mandile con studio in Nocera Inferiore (NA) Via G. Citarella n.5, email pec: p.mandile@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8)

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Bracigliano (SA), quotazioni OMI I semestre 2022, fascia zona B1, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale, in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 250,00/300,00 euro/mese.

risposta al quesito 9)

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]: - con estratto di matrimonio del Comune di Mercato San Severino (SA) rilasciato in data 26/01/2023 il sig. [REDACTED] e al sig.ra [REDACTED], esecutati, hanno contratto matrimonio in data 3/09/1995 in regime di comunione di beni con alcuna annotazione a tutt'oggi. Il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di comunione di beni in data 9/02/2005.

risposta al quesito 10)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Come da atto di compravendita sopraccitato del 9/02/2005 a rogito del notaio G. Barela, si riporta: " [...] art.3) *l'immobile viene venduto ed acquistato nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessori e diritti inerenti ed in particolare con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione e con la immediata immissione della parte acquirente in possesso con tutte le conseguenze di legge.* art.4) *la parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto, la sua libertà da pesi o vincoli di natura ideale nonché da pregiudizievoli afficienze ipotecarie.* art. 7) *La signora [REDACTED] dame ammonita sulle responsabilità e conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti del Dpr 445/ 2000 che le opere relative all'immobili e innanzi descritto furono iniziate e ultimate anteriormente al primo settembre 1967. Aggiunge che successivamente non sono state apportate all'immobile stesso modificazioni che richiedono provvedimenti autorizzativi [...]" -si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.*

Come da atto di compravendita sopraccitato a rogito del notaio G. Barela del 17/01/1972 si riscontra " *L'immobile è stato venduto ed acquistato nello stato in cui si trova con pertinenze, dipendenze, accessori, diritti inerenti, ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti e d il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi".*

risposta al quesito 11)

10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1. Ispezione Ipotecaria n. T264053 del 16/01/2023 per persona fisica [REDACTED] con n.4 note di cui tutte inerenti la procedura esecutiva (di cui una cancellata) , nel periodo dal 1979 al 15/01/2023: nota 1. Trascrizione a favore del 14/02/2005 reg. part. 5649 reg. gen.7640 Atto di compravendita rep.142184 del 9/02/2005 a rogito nel notaio G. Barela per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione di beni

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

del bene oggetto di procedura; si allega copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 3. Iscrizione contro del 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del 8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro totale, tasso interesse annuo 5,25

%, durata 30 anni; - si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente; nota 4. Trascrizione contro del 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908 Verbale di pignoramento immobili rep.1192 del 29/04/2021 per la quota 1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importo di 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente. 2.Ispezione Ipotecaria n. T262615 del 16/01/2023 per persona fisica

██████████ C.F. ██████████ con n.4 note di cui tutte inerenti la procedura esecutiva (di cui una cancellata) , nel periodo dal 1979 al 15/01/2023: nota 1. Trascrizione a favore del 14/02/2005 reg. part. 5649 reg. gen.7640 Atto di compravendita rep.142184 del 9/02/2005 a rogito nel notaio G. Barela per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione di beni del bene oggetto di procedura; si allega copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 3. Iscrizione contro del 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del 8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro totale, tasso interesse annuo 5,25

%, durata 30 anni; - si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente; nota 4. Trascrizione contro del 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908 Verbale di pignoramento immobili rep.1192 del 29/04/2021 per la quota 1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importo di 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 12)

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto . 11.1.1. Dalla visura storica per immobile n.T90929 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro, è intestato ad oggi dal 9/02/2005 a [cfr allegato n.3]: - [REDACTED], per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/20055 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva;- [REDACTED] per proprietà ½ in regime di comunione di beni, giusto atto di compravendita del 9/02/20055 rep. 142184 a rogito del notaio G. Barela, dati congrui con la procedura esecutiva. 11.1.2. Dalla visura storica terreno n.T91909 il bene oggetto della presente procedura insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n.254 qualità Ente Urbano, superficie 225 are [cfr allegato n.3] dati per variazione tipo mappale del 27/11/2007 pratica Sa587437, dati congrui con la procedura esecutiva. 11.1.3. La visura storica per soggetto n.T93310 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . La visura storica per soggetto n.T93926 di [REDACTED] [REDACTED], riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . 11.1.4. Gli estratti di mappa elaborati con visure n.T204678 sono aggiornati dell' edificato rilevato sulla particella oggetto di stima.

11.1.5. La pianta catastale prodotte con visura n.T150782 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 21/11/2003 ed è parzialmente congruenti con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente ed alla pratica amministrativa presso gli uffici tecnici del Comune di Bracigliano [cfr allegato N.3-5]. Dall'analisi catastale e documentale la scrivente desume l'elaborazione di una pratica Docfa per aggiornamento della pianta catastale presso gli uffici

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dell'Agenda del Territorio di Salerno, per modifiche rilevate previa definizione dell'iter edilizio-urbanistico presso il Comune di Bracigliano. La scrivente prevede un costo di circa 500,00 euro per onorario di un tecnico abilitato e diritti di segreteria.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro . Dall'ispezione ipotecaria n.T265642 del 16/01/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con le ispezioni per soggetto esecutato n. T264053-T262615 risultano le stesse seguenti pregiudizievoli [cfr allegato n.2]: 5. Ipoteca volontaria iscritta il 15/05/2009 reg. part.2584 reg. gen.22139 a rogito del notaio Des Loges Massimo rep. 155985 del 8/05/2009 per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura a favore della Banca 24-7 SpA, per erogazione di mutuo per la somma di 95.000,00 euro di capitale con garanzia totale di 190.000,00 euro totale, tasso interesse annuo 5,25 %, durata 30 anni; - si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente; 6.Pignoramento immobili trascritto il 18/06/2021 reg. part. 19609 reg. gen. 24908 rep.1192 del 29/04/2021 per la quota 1/2 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura per un importo di 88.445,09 euro oltre interessi ed IVA; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore procedente. Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore procedente.

La destinazione (13) della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Bracigliano (SA) al foglio n.13 p.lla 254 sub 4 è con riferimento al PRG adottato con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 10/05/1983 , vista al delibera del C.P. n.540 del 29/11/1985 ed il decreto pubblicato sul BURC n.55/1986, giusto come attestato dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.400 del 26/01/2023, ricadente in Piano di recupero "A", in zona senza alcun vincolo idrogeologico, paesaggistico, morfologico [cfr allegato N.7].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Con nota del 10/01/2023 prot. n.409 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Bracigliano (SA) la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: Concessione prot. n. 8266/188 quarter del 21/11/2000; Attestato prot. 894 del 9/11/2001 emesso a firma del

Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bracigliano; La scrivente non ha riscontrato altri atti a riguardo, nè la chiusura lavori nè la regolare esecuzione degli stessi. La pratica è a tutt'oggi da definire; Non si riscontra alcuna pratica edilizia dal 2005 ad oggi al nominativo degli esecutari [REDACTED]

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, che a tutt'oggi: la pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81 non risulta né chiusa né collaudata a seguito della proroga di mesi sette concessa; il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano terra e sottotetto non è assentito, non riscontrato nella planimetria catastale alla data del 21/11/2003 [cfr allegato n.5]; le ragioni del credito della presente procedura risalgono alla data del 25/05/2009, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003, e non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85. La scrivente rileva la mancata ultimazione dei lavori nel termine della C.E. n. 8266/188 quarter e la difformità degli stessi rispetto al titolo edilizio rilasciato. Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/ s.m.i e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Bracigliano è il seguente; accertamento di conformità art.36 per le opere della C.E. n.8266/188 quarter e per il cambio di destinazione nella stessa categoria funzionale senza opere al piano terra da cantina a cucina, da ingresso a deposito; ripristino del sottotetto a deposito, in quanto non è contemplata la sussistenza della doppia conformità; segnalazione certificata di agibilità; definizione amministrativa della pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo esposto, a firma di un tecnico abilitato, di circa 8.500,00 euro oltre oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria per circa 400,00 euro, e calcolo sanzioni e costo di costruzione da computarsi con gli uffici del Comune di Bracigliano.

risposta al quesito 14)

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V1+V2)/2$, ovvero

$$V \text{ finale} = (84.713,80 + 72.000,00)/2 = 78.356,90 \text{ euro}$$

(dico settantotto mila trecentocinquantsei/90 euro)

A questo valore va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per il bene oggetto di stima il seguente

valore :

$$V \text{ finale} = (78.356,90 - 8.500,00 - 400,00 - 500,00) \text{ euro} = 68.956,90 \text{ euro}$$

(dico settantotto mila novecento cinquantasei/90 euro)

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero

13.4 Vendita. LOTTO UNICO. Abitazione residenziale con depositi indipendente, sita in Comune di Bracigliano (SA) in Via Ministro De Falco n.37 in zona centro storico, con accesso da corte comune ed indivisa, individuata al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro , piano T-1-2, in ordinario/carente stato di uso e manutenzione, rifiniture interne di livello ordinario, articolata su una superficie residenziale utile di circa 85 mq oltre 54 mq di deposito. Il bene è da regolarizzare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per cui si stima come valore di piena proprietà 68.956,90 euro (dico sessantottomila novecento cinquantasei/90 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
-----------	------------------	------------

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero
██████████	Quota 1/2 in regime di comunione di beni	Zero

risposta al quesito 15)

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile identificato è occupato dagli esecutati con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

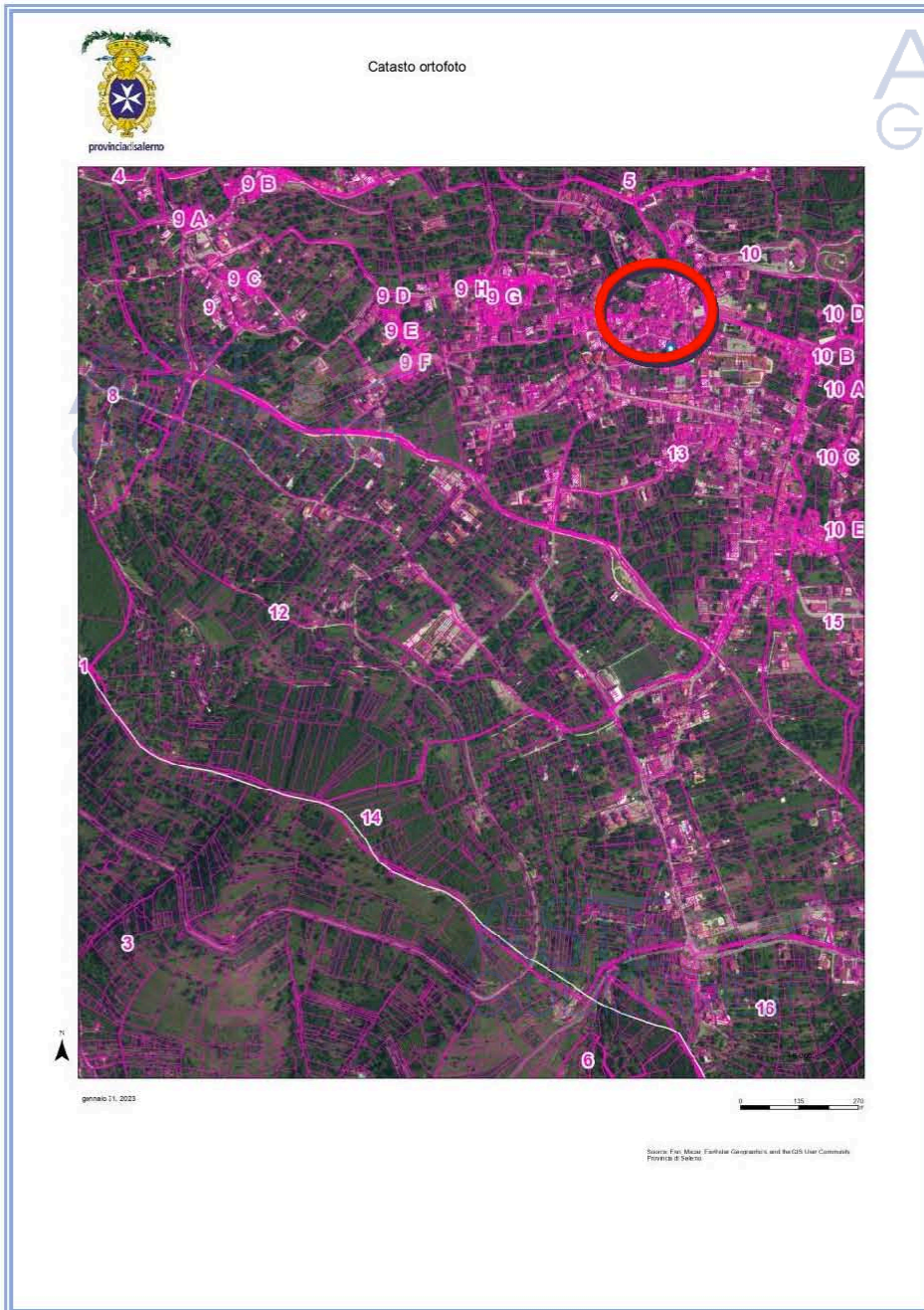
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima

Via Ministro de Falco n.37 in Comune di Bracigliano (SA)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



17.Riepilogo Lotti di vendita RGE n.91-2021

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un'abitazione residenziale con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, siti in Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune, giusta visura catastale n.T90929, al foglio n.13 particella n. 254 sub. 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro.



Proprietà del bene pignorato

██████████ ██████████ ██████████
 ██████████-per proprietà
 ½ in regime di comunione di beni.

██████████ ██████████ ██████████
 ██████████-per proprietà ½ in regime di comunione di beni.

Titolo di provenienza dei beni pignorati

Atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856.

Stato di occupazione del bene occupato dagli esecutati

Custode giudiziario avv. Primavera Mandile

Udienza per fissare modalità di vendita 26 maggio 2023

Data trascrizione pignoramento 18 giugno 2021

Quote pignorate intero

Importo pignoramento 88.445,09 euro, oltre spese ed interessi

Valore del bene 68.956,90 euro
 (dico sessantottomila novecento)

**Studio di architettura e
 consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
 84128 Salerno
 tel. 089 72 64 70
 fax 089 29 62 812
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso del 7/10/2022 con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno
4. Atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela
5. Grafici di rilievo : TAV_I01-TAV_I02- TAV_R01- TAV_R02
6. Estratti di matrimonio e certificati rilasciati dal Comune Di Mercato San Severino , Bracigliano
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. 400/2023; copia CE n. 8266/188 quarter: relazione, grafici, titoli ed attestazione
9. Rilievo fotografico
10. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per i Comuni di Bracigliano (SA) per vendita e/o affitto (SA).
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
12. Trasmissione della presente relazione CTU con allegati alle parti

Infine, come da mandato ricevuto, la scrivente C.T.U. consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 26 maggio 2023 ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i successivi quindici giorni.

Con la presente relazione costituita da n.45 pagine e n.11 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente non è stato versato.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott. Luigi Bobbio per la fiducia accordata.

Depositato in cancelleria in data _____

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it