TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione

Dott. ssa Giuliana Santa Trotta

E.I. 53/19 R.G.E.

Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

[redacted]

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

"Stima Immobiliare"

Marzo 2023

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa ..... pag. 3
Consistenza della documentazione depositata ..... pag. 4
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali ..... pag. 4
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari ..... pag. 4
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio ..... pag. 5
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative ..... pag. 6
Stato di possesso del bene ..... pag. 23
Regime patrimoniale ..... pag. 23
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni ..... pag. 23
Criterio e metodo di stima ..... pag. 33
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili ..... pag. 37
Lotto 1 *(Immobile in Torraca F. 4 - P.309 sub 5)* ..... pag. 38
Lotto 2 *(Immobile in Torraca F. 4 - P.309 sub 5)* ..... pag. 55
Lotto 3 *(Immobile in Torraca F. 4 - P.309 sub 7)* ..... pag. 70
Lotto 4 *(Immobile in Torraca F. 4 - P.309 sub 8)* ..... pag. 88
Riepilogo ..... pag. 113
ALLEGATI (*Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.*) ..... pag. 114

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA:

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via Santa Venere, 18, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via Santa Venere 18, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico [redacted], nella causa a favore della parte Attorea **Monte dei Paschi di Siena** contro il debitore esecutato [redacted], ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 02.02.2022, che è in atti.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **02.02.2022**, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato la comunicazione, al fine di accedere agli immobili, alla data dell'accesso, fissata per il giorno **06 giugno 2022** alle **ore 11:30.**

Il giorno **06 giugno 2022** alle **ore 11:30**, l'accesso ai luoghi è avvenuto ai beni distinti all'elenco di cui agli atti, ossia immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 5-6-7-8-9 **(ex sub 3)**, nel Comune di Torraca (SA).

Erano presenti il [redacted] quale custode giudiziario, [redacted], oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali accedendo ai suddetti immobili, eseguendo rilievi fotografici e metrici, alle ore 13:45, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Torraca (SA), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, nel Comune di Torraca (SA) e alla data dell'inizio del procedimento, intestati [redacted] gli immobili individuati, presentano le seguenti caratteristiche:

IMMOBILE 1:

- Comune Censuario: **Torraca (SA);**
- Ubicazione: **Piazza Olmo;**
- Foglio Catastale: **4**;
- Particella n°: **309**;
- Subalterno n° **5**;
- Piano: **T;**
- Categoria: **A/3;**
- Classe: **3;**
- Consistenza (vani/mq): **vani 3 - mq 61;**

IMMOBILE 2:

- Comune Censuario: **Torraca (SA);**
- Ubicazione: **Piazza Olmo;**
- Foglio Catastale: **4**;
- Particella n°: **309**;
- Subalterno n° **6**;
- Piano: **T;**
- Categoria: **C/2;**
- Classe: **10;**
- Consistenza (vani/mq): **mq 34;**

IMMOBILE 3:

- Comune Censuario: **Torraca (SA);**
- Ubicazione: **Piazza Olmo;**
- Foglio Catastale: **4**;
- Particella n°: **309**;
- Subalterno n° **7**;
- Piano: **1;**
- Categoria: **A/3;**
- Classe: **3;**
- Consistenza (vani/mq): **vani 3,5 - mq 63;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE 4:

- Comune Censuario: **Torraca (SA);**
- Ubicazione: **Piazza Olmo;**
- Foglio Catastale: **4**;
- Particella n°: **309**;
- Subalterno n° **8**;
- Piano: **2-3;**
- Categoria: **A/3;**
- Classe: **3;**
- Consistenza (vani/mq): **vani 4 - mq 87;**

Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici e catastali e stralci di ortofoto.

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO A PARTIRE DALL'ULTIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' ANTERIORE A TALE VENTENNIO

Dall'analisi della documentazione depositata da parte del creditore procedente, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. e da indagini eseguite dallo scrivente anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (che si allegano), risulta che la consistenza immobiliare pignorata in detta procedura e sita nel *Comune di Torraca (SA)* ed è quanto segue:

- Gli immobili distinti in catasto al foglio 4 part.lla 309 sub 5-6-7-8-9 (ex sub 3), nel Comune di Torraca (SA), di proprietà [redacted], pervenutegli con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998.

OMISSIS.....

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili, descritti al punto 1, 2, 3 e 4 oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Torraca (SA), alla Piazza Olmo (piazza IV Novembre) in zona centrale rispetto del centro storico cittadino, distinti al N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 5-6-7-8-9 (ex part.lla 3).

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, sono presenti agli atti d'ufficio alcuni titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili, come di seguito si allegano. Quindi gli stessi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultano realizzati antecedentemente il 1° settembre 1967, e sottoposti a lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, con i P. di C. n. 0/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012.

Si precisa, inoltre che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Di seguito si allega la certificazione dell'UTC ed atto notarile di donazione.

OMISSIS.....

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati, come dichiarazioni [redacted] e da quanto verificato in loco come specificato nel verbale di accesso, da certificato e come di seguito specificato:

Immobili 1, 2, 3 e 4: ubicati alla Piazza Olmo, occupati [redacted]

REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Torraca (SA), il debitore esecutato [redacted], risulta essere di stato libero, così come nel certificato anagrafico di stato libero che si allega.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Torraca (SA), risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro.

Dall'accesso è emerso che gli attuali immobili (sub 5-6-7-8-9) sono conformi a quanto presente sulle schede catastali, e dal P. di C. in sanatoria n.1/20.

Da indagini presso l'Agenzia del Territorio di Potenza - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato a carico

della consistenza immobiliare, in precedenza descritta le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, come di seguito riportato:

Dati della ricerca

OMISSIS……

OMISSIS……

OMISSIS……

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, ***indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano)*** ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in *"un giudizio soggettivo"* del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima **(metodo).** Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato.*

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

Il prezzo è sempre un dato storico, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

Il giudizio di stima, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;

b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;

c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;

d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.

Quindi, il nostro compito è quello di ricercare ***il più probabile valore di mercato attribuito al bene*** in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa;
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre, lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto, dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (***procedimento diretto***) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine, i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio, la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitica e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliari, ut supra, in **"quattro lotti".** La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h> 2.40m), della scala e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.

Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti

Lotto	Tipologia	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Comune	Proprietario	Occupante
1	Immobile	4	309	5		A/3	Torraca (SA)		Idem
2	Immobile	4	309	6		C/2	Torraca (SA)		Idem
3	Immobile	4	309	7		A/3	Torraca (SA)		Idem
4	Immobile	4	309	8		A/3	Torraca (SA)		Idem

Sub 5-6-7-8-9 ex Sub 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1

Immobile in TORRACA (SA) distinto al foglio n. 4 part. 309 sub 5 (ex sub 3)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), a pochi km da Sapri e distinti al N.C.E.U. al **foglio 4 part. lla 309 sub 5**, ctg A/3, ubicato al piano **T**.

Descrizione dell'immobile e proprietà: Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti agli atti d'ufficio dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 0/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012, come precedentemente allegati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è 100/100 di proprietà [redacted]

Il compendio è formato da un fabbricato avente corpo a forma trapezoidale, facente parte di comparto lungo la quinta stradale di Piazza Olmo, il quale si sviluppa su tre livelli fuori terra, esso è adibito ad abitazione e deposito al piano terra, ad abitazione al piano primo e secondo, oltre uno stendibiancheria/sottotetto ed un terrazzo al piano terzo.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (pietrame) con solai in latero cemento, ed è dotato di copertura del tipo a falde in legno lamellare, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e porticato.

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo, compreso infissi, porte interne e wc.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona di P.R.G. dove risulta inserito il fabbricato è classificata "A" Centro Storico – Piano di recupero, ad alta densità, inserito in un contesto centrale, poco distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. **309 sub 5**, confina la Piazza Olmo, con il sub 1-6, con le p.lle 311-319 ed a valle con la Via Gaetani.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, fosse altro perché relativamente recenti, e con ottimo livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato [redacted] lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio **(sub 5)** può essere così sintetizzato:

- le facciate principali hanno un valore architettonico storico, risultano in buono stato di conservazione con la presenza di intonaci in normale stato di conservazione con assenza di fessure, di umidità e degradi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli infissi esterni sono in alluminio RAL bianco a taglio termico con vetro doppio, e serrande in alluminio colore legno di recente fattura e in stato di conservazione ottimo, di buon pregio;
- Gli infissi interni sono in legno in ottima conservazione;
- Il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannello in legno;
- I servizi sono di recente fattura e in ottimo stato di conservazione, riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **06 giugno 2022** risultava in ottimo stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile distinto in catasto al foglio 4 part.lla 309 sub 5 (ex sub 3), nel Comune di Torraca (SA), risulta di proprietà del debitore esecutato [redacted] pervenutegli con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torraca (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato [redacted]

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'immobile ubicato al piano T è privo di APE**.

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box, terrazze e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina soggiorno	T	28,40	1,10	31,24
Ripostiglio	T	5,85	1,10	6,44
Wc	T	8,50	1,10	9,35
Letto Matrimoniale	T	11,30	1,10	12,43
		Totale mq		**59,46**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

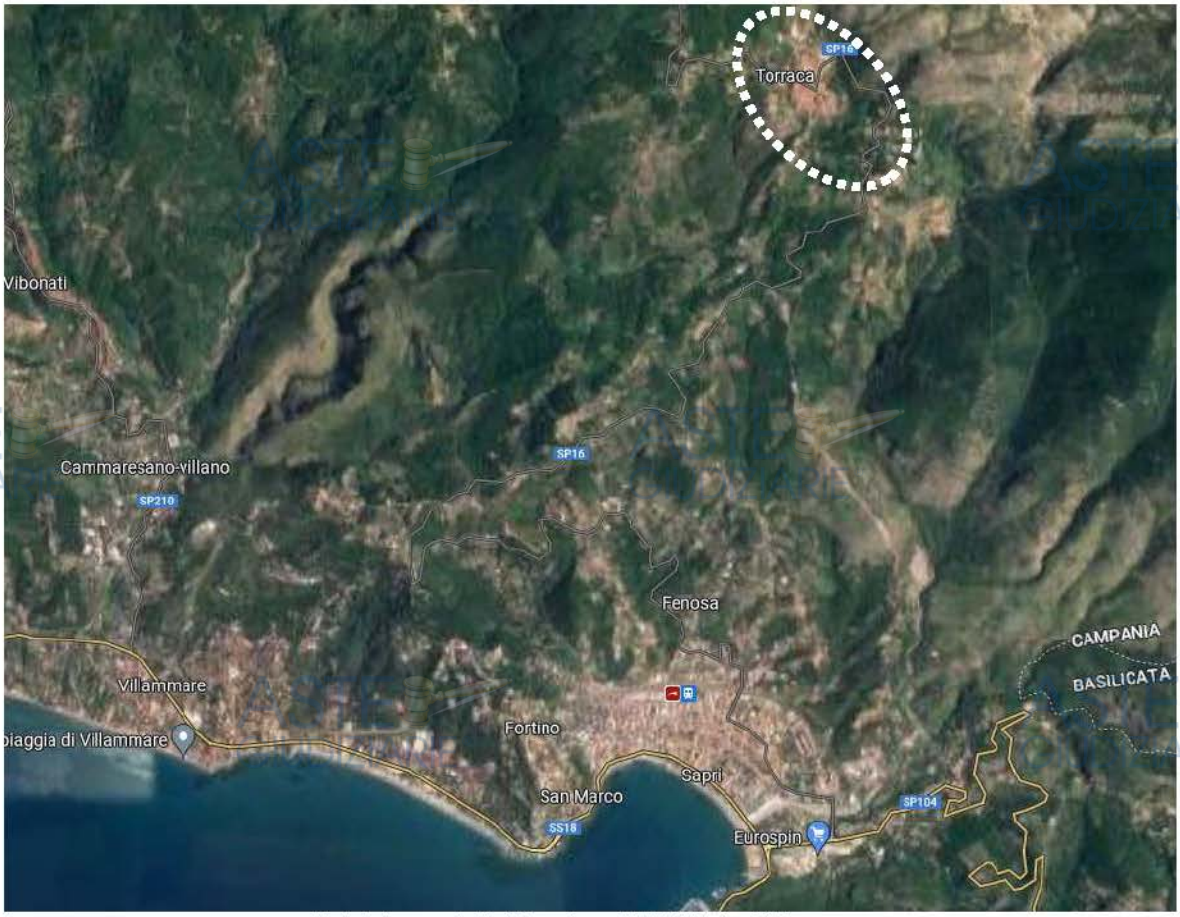
CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Torraca (SA), in piazza Olmo n.10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino, non distante all'abitato di Sapri, distinti al **N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 5**, ubicato al piano **T**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato manutentivo, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, non distante da esercizi commerciali, e produttivi, scuole ed edifici di culto, con struttura in muratura, con recenti interventi di consolidamento sismico e ristrutturazioni, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 1.100,00 al metro quadrato (diconsi EURO Millecento/00).**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 59,46** e del fatto che il costo a mq, come detto è di **€ 1.100,00**, avremo un valore totale, di **€ 65.406,00 (diconsi EURO Sessantacinquemilaquattrocentosei/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato in cifra tonda di: **€.65.400,00 (diconsi EURO Sessantacinquemilaquattrocento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto con individuazione dell'abitato di Torraca

Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto con individuazione dell'immobile

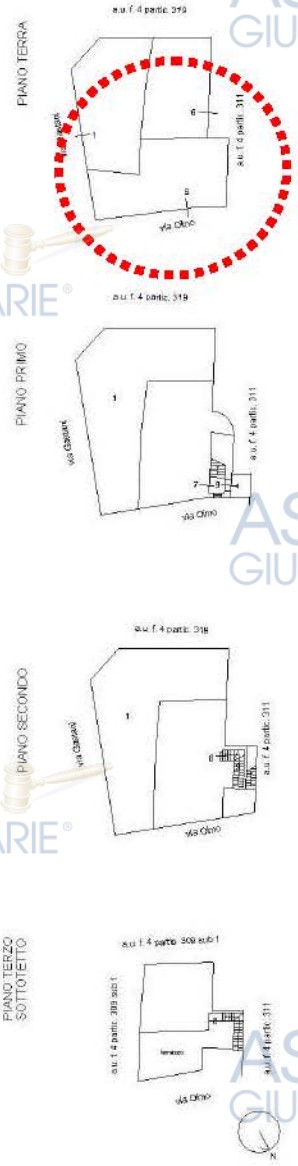
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Salerno N. 3905

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Torraca	Protocollo n. SA0185136 del 08/10/2019
Sezione: Foglio: 4 Particella: 309	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di TORRACA(L233) - < Foglio 4 Particella 309 >

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

enzia delle Entrate
ASTO FABBRICATI
ficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torraca
Via Olmo civ. SNC

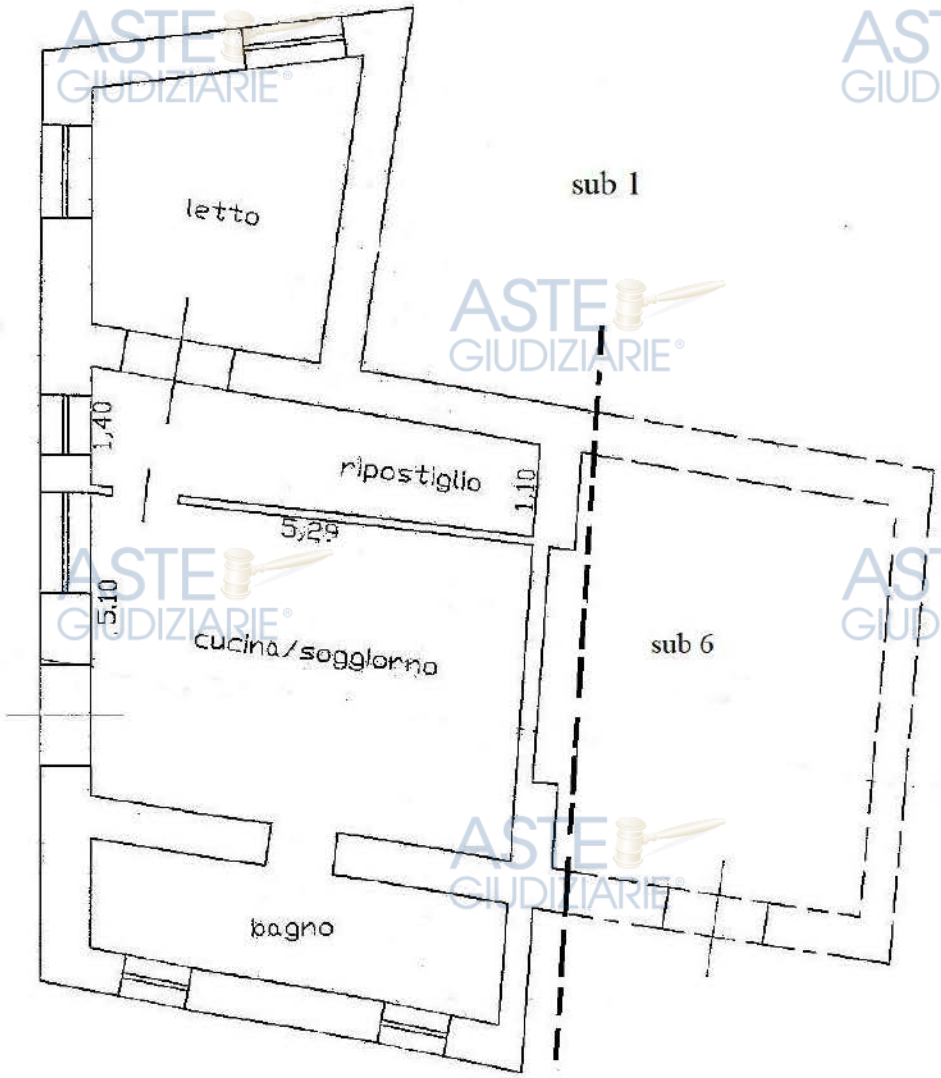
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 309
Subalterno: 5

Compilata da:
Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 3905

da n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA
H = ml. 2,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta Piano Terra sub 5 dello stato di fatto al 6 giugno 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione Fotografica (sub 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster - Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

LOTTO N. 2

Immobile in TORRACA (SA) distinto al foglio n. 4 part. 309 sub 6 (ex sub 3)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), a pochi km da Sapri e distinti al N.C.E.U. al **foglio 4 part. lla 309 sub 6**, ctg C/2, ubicato al piano **T**.

Descrizione dell'immobile e proprietà: Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti agli atti d'ufficio dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 0/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012, come precedentemente allegati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è 100/100 di proprietà [redacted]

Il compendio è formato da un fabbricato avente corpo a forma trapezoidale, facente parte di comparto lungo la quinta stradale di Piazza Olmo, il quale si sviluppa su tre livelli fuori terra, esso è adibito ad abitazione e deposito al piano terra, ad abitazione al piano primo e secondo, oltre uno stendibiancheria/sottotetto ed un terrazzo al piano terzo.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (pietrame) con solai in latero cemento, ed è dotato di copertura del tipo a falde in legno lamellare, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e porticato.

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo, compreso infissi, porte interne e wc.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona di P.R.G. dove risulta inserito il fabbricato è classificata "A" Centro Storico – Piano di recupero, ad alta densità, inserito in un contesto centrale, poco distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. **309 sub 6**, confina con il sub 1-5, con le p.lle 311-319.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, fosse altro perché relativamente recenti, e con ottimo livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra Zicarelli; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio **(sub 6)** può essere così sintetizzato:

- le facciate principali hanno un valore architettonico storico, risultano in buono stato di conservazione con la presenza di intonaci in normale stato di conservazione con assenza di fessure, di umidità e degradi;
- Gli infissi esterni sono in alluminio RAL bianco a taglio termico con vetro doppio, e serrande in alluminio colore legno di recente fattura e in stato di conservazione ottimo, di buon pregio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli infissi interni sono in legno in ottima conservazione;
- Il portone d'ingresso è in alluminio RAL bianco;
- I servizi sono di recente fattura e in stato di conservazione ottima.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **06 giugno 2022** risultava in ottimo stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile distinto in catasto al foglio 4 part.lla 309 sub 6 (ex sub 3), nel Comune di Torraca (SA), risulta di proprietà del debitore esecutato [redacted] pervenutegli con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torraca (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'immobile è risultato occupato [redacted]

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'immobile ubicato al piano T è privo di APE**.

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box, terrazze e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Deposito	T	30,00	0,75	22,50
Wc	T	4,00	0,75	3,00
		Totale mq		**25,50**

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 – Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

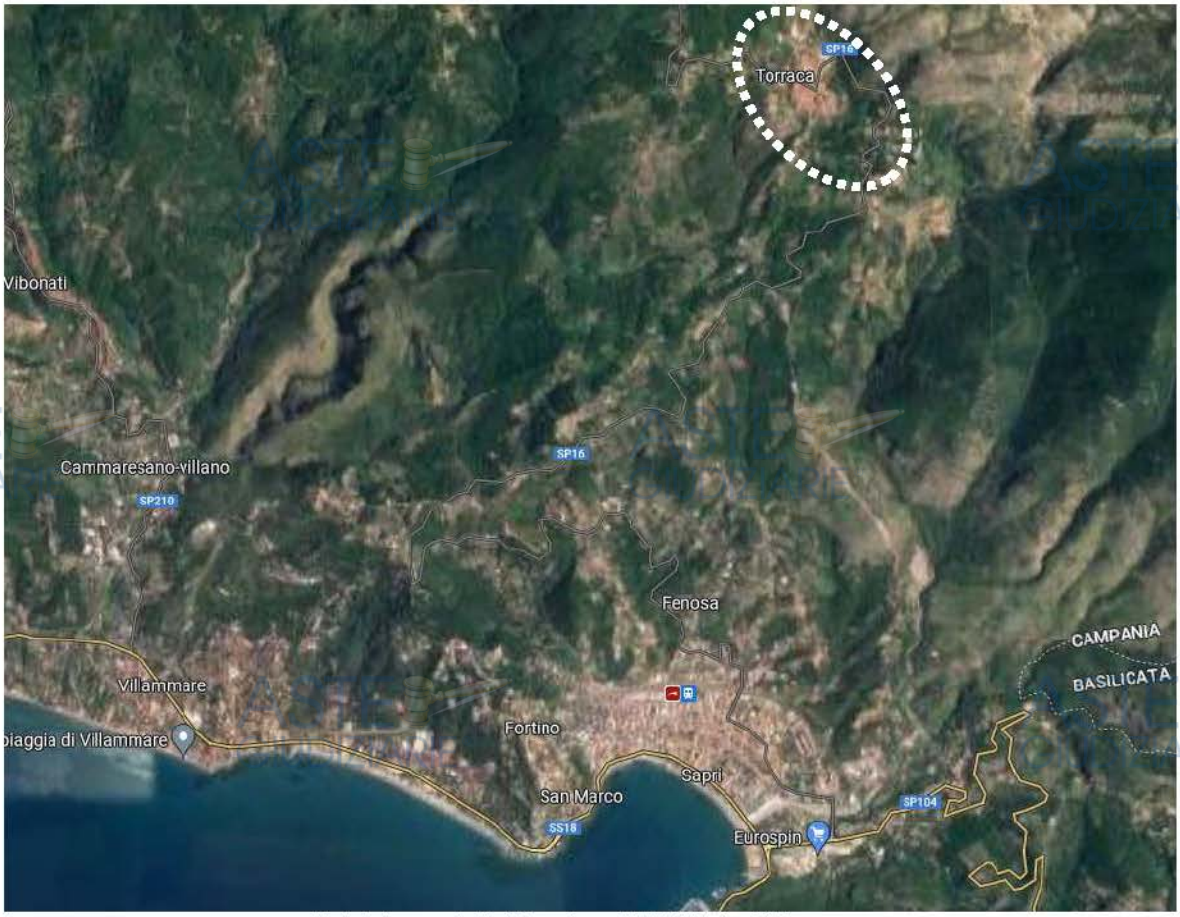
CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Torraca (SA), in piazza Olmo n.10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino, non distante all'abitato di Sapri, distinti al **N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 6**, ubicato al piano **T**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato manutentivo, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, non distante da esercizi commerciali, e produttivi, scuole ed edifici di culto, con struttura in muratura, con recenti interventi di consolidamento sismico e ristrutturazioni, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 1.100,00 al metro quadrato (diconsi EURO Millecento/00).**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 25,50** e del fatto che il costo a mq, come detto è di **€ 1.100,00**, avremo un valore totale, di **€ 28.050,00 (diconsi EURO Ventottomilacinquanta/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato in cifra tonda di: **€.28.000,00 (diconsi EURO Ventottomila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto con individuazione dell'abitato di Torraca

Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

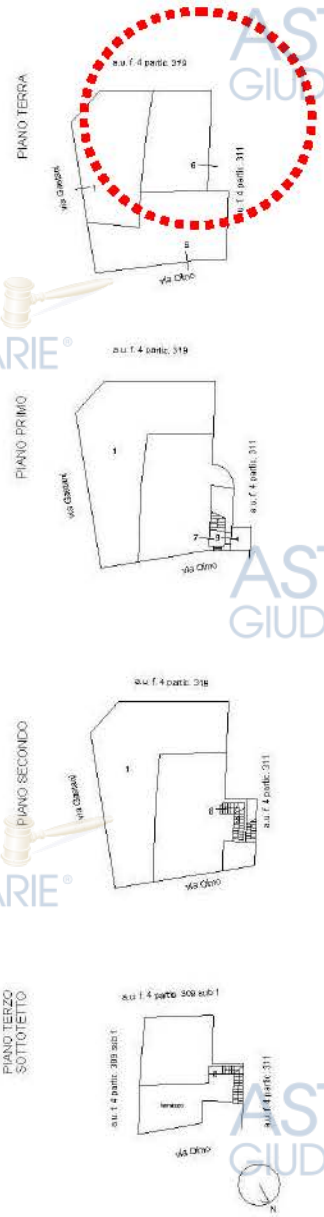
Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno
Compilato da: Romanzi Gianpaolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 3905	

Comune di Torraca	Protocollo n. SA0185136 del 08/10/2019
Sezione: Foglio: 4 Particella: 309	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di TORRACA(L233) - < Foglio 4 Particella 309 >

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

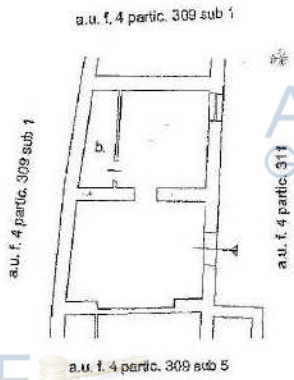
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torraca
Via Olmo civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 309
Subalterno: 6

Compilata da:
Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 3905

eda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = ml. 2,40



Pianta Piano Terra sub 5 dello stato di fatto al 6 giugno 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione Fotografica (sub 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 3

Immobile in TORRACA (SA) distinto al foglio n. 4 part. 309 sub 7 (ex sub 3)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), a pochi km da Sapri e distinti al N.C.E.U. al **foglio 4 part. lla 309 sub 5**, ctg A/3, ubicato al piano **1°**.

Descrizione dell'immobile e proprietà: Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti agli atti d'ufficio dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 0/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012, come precedentemente allegati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è 100/100 di proprietà [redacted]

Il compendio è formato da un fabbricato avente corpo a forma trapezoidale, facente parte di comparto lungo la quinta stradale di Piazza Olmo, il quale si sviluppa su tre livelli fuori terra, esso è adibito ad abitazione e deposito al piano terra, ad abitazione al piano primo e secondo, oltre uno stendibiancheria/sottotetto ed un terrazzo al piano terzo.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (pietrame) con solai in latero cemento, ed è dotato di copertura del tipo a falde in legno lamellare, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e porticato.

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo, compreso infissi, porte interne e wc.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona di P.R.G. dove risulta inserito il fabbricato è classificata "A" Centro Storico – Piano di recupero, ad alta densità, inserito in un contesto centrale, poco distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. **309 sub 7**, confina la Piazza Olmo, con il sub 1-9.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, fosse altro perché relativamente recenti, e con ottimo livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato [redacted] lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio **(sub 7)** può essere così sintetizzato:

- le facciate principali hanno un valore architettonico storico, risultano in buono stato di conservazione con la presenza di intonaci in normale stato di conservazione con assenza di fessure, di umidità e degradi;
- Gli infissi esterni sono in alluminio RAL bianco a taglio termico con vetro doppio, e serrande in alluminio colore legno di recente fattura e in stato di conservazione ottimo, di buon pregio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli infissi interni sono in legno in ottima conservazione;
- Il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannello in legno;
- I servizi sono di recente fattura e in ottimo stato di conservazione, riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **06 giugno 2022** risultava in ottimo stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile distinto in catasto al foglio 4 part.lla 309 sub 7 (ex sub 3), nel Comune di Torraca (SA), risulta di proprietà del debitore esecutato [redacted] pervenutegli con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torraca (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra Zicarelli Palma.

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'immobile ubicato al piano T è privo di APE**.

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box, terrazze e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina soggiorno	1°	28,50	1,10	31,35
WC	1°	8,35	1,10	9,19
Letto Matrimoniale	1°	17,55	1,10	19,31
Terazzino	1°	1,80	0,20	0,36
Scala	1°	4,00	0,50	2,00
		Totale mq		**62,20**

CAL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

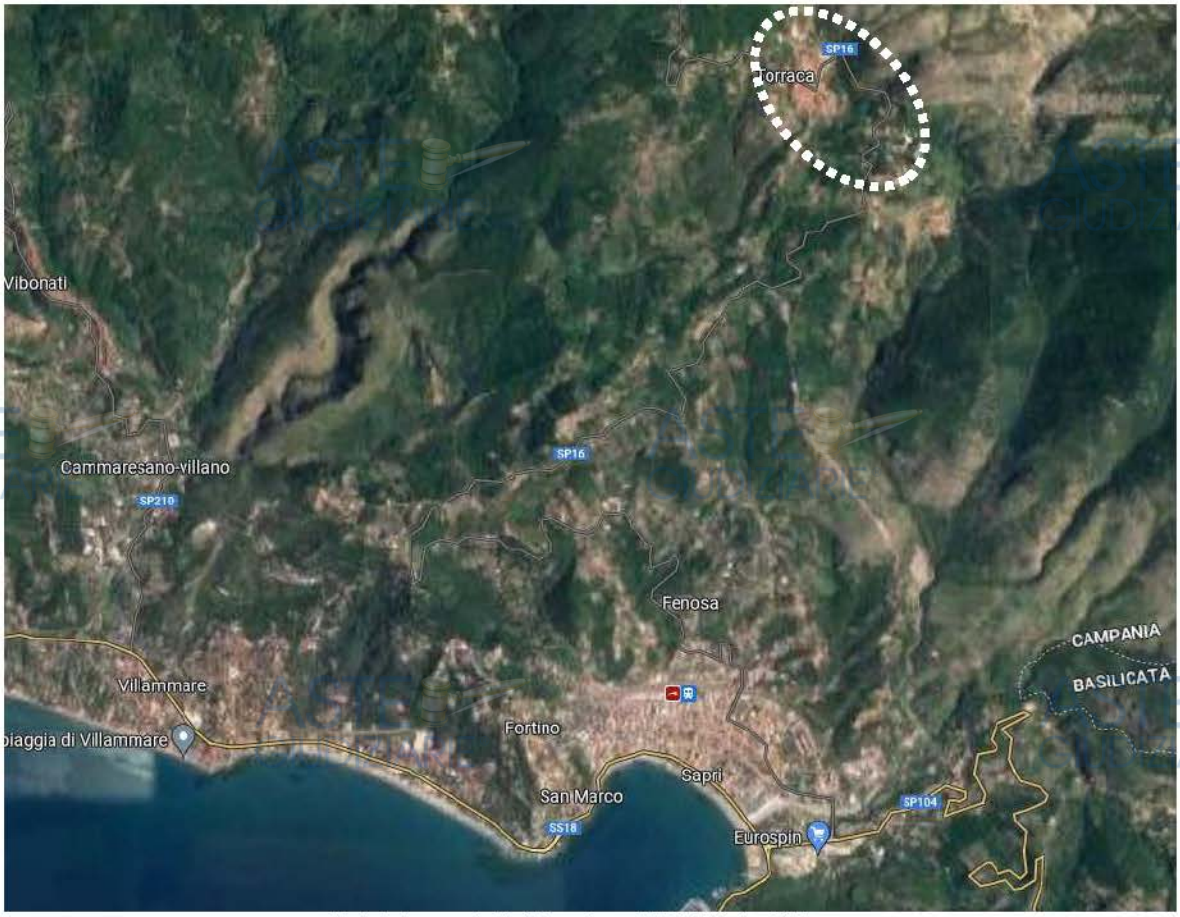
COLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Torraca (SA), in piazza Olmo n.10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino, non distante all'abitato di Sapri, distinti al **N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 7**, ubicato al piano **1°**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato manutentivo, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, non distante da esercizi commerciali, e produttivi, scuole ed edifici di culto, con struttura in muratura, con recenti interventi di consolidamento sismico e ristrutturazioni, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 1.100,00 al metro quadrato (diconsi EURO Millecento/00).**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 62,20** e del fatto che il costo a mq, come detto è di **€ 1.100,00**, avremo un valore totale, di **€ 68.420,00 (diconsi EURO Sessantottomilaquattrocentoventi/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato in cifra tonda di: **€.68.400,00 (diconsi EURO Sessantottomilaquattrocento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto con individuazione dell'abitato di Torraca

Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

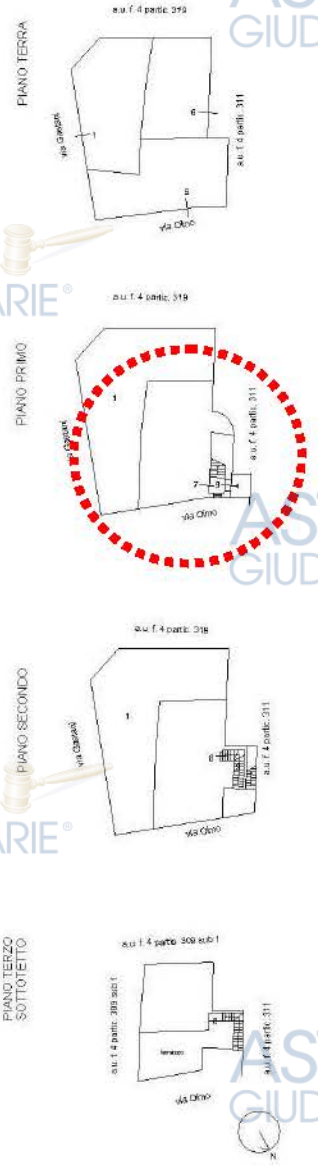
Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno
Compilato da: Romanzi Gianpaolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 3905	

Comune di Torraca	Protocollo n. SA0185136 del 08/10/2019
Sezione: Foglio: 4 Particella: 309	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di TORRACA(L233) - < Foglio 4 Particella 309 >

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel. / fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster - Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

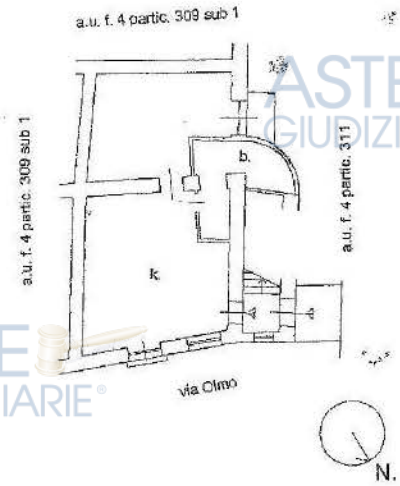
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torraca
Via Olmo civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 309
Subalterno: 7

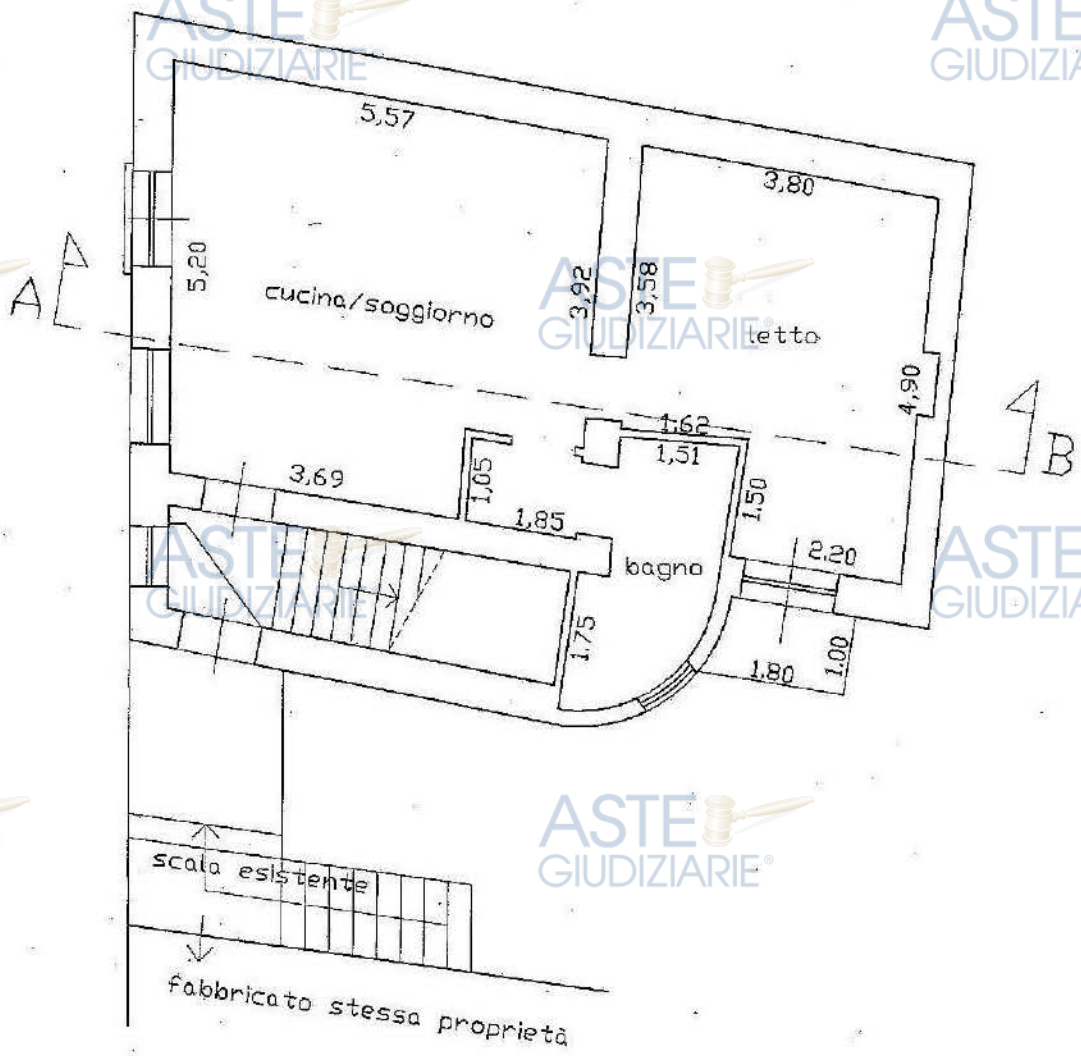
Compilata da:
Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 3905

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO
H = ml. 2,70



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta Piano Primo sub 7 dello stato di fatto al 6 giugno 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione Fotografica (sub 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 – Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 4

Immobile in TORRACA (SA) distinto al foglio n. 4 part. 309 sub 8 (ex sub 3)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), a pochi km da Sapri e distinti al N.C.E.U. al **foglio 4 part. lla 309 sub 5**, ctg A/3, ubicato al piano **2°-3°**, rispettivamente abitazione e sottotetto stendibiancheria con terrazzo annesso.

Descrizione dell'immobile e proprietà: Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti agli atti d'ufficio dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 07/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012, come precedentemente allegati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è 100/100 di proprietà [redacted]

Il compendio è formato da un fabbricato avente corpo a forma trapezoidale, facente parte di comparto lungo la quinta stradale di Piazza Olmo, il quale si sviluppa su tre livelli fuori terra, esso è adibito ad abitazione e deposito al piano terra, ad abitazione al piano primo e secondo, oltre uno stendibiancheria/sottotetto ed un terrazzo al piano terzo.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (pietrame) con solai in latero cemento, ed è dotato di copertura del tipo a falde in legno lamellare, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e una scala interna.

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo, compreso infissi, porte interne e wc.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona di P.R.G. dove risulta inserito il fabbricato è classificata "A" Centro Storico – Piano di recupero, ad alta densità, inserito in un contesto centrale, poco distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. **309 sub 8**, confina la Piazza Olmo, con il sub 1-9.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, fosse altro perché relativamente recenti, e con ottimo livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato [redacted] lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio **(sub 8)** può essere così sintetizzato:

- le facciate principali hanno un valore architettonico storico, risultano in buono stato di conservazione con la presenza di intonaci in normale stato di conservazione con assenza di fessure, di umidità e degradi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli infissi esterni sono in alluminio RAL bianco a taglio termico con vetro doppio, e serrande in alluminio colore legno di recente fattura e in stato di conservazione ottimo, di buon pregio;
- Gli infissi interni sono in legno in ottima conservazione;
- Il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannello in legno;
- I servizi sono di recente fattura e in ottimo stato di conservazione, riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore, il sottotetto è rifinito, con copertura in legno lamellare.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **06 giugno 2022** risultava in ottimo stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile distinto in catasto al foglio 4 part.lla 309 sub 8 (ex sub 3), nel Comune di Torraca (SA), risulta di proprietà del debitore esecutato [redacted] pervenutegli con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torraca (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra Zicarelli Palma.

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'immobile ubicato al piano T è privo di APE**.

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box, terrazze e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina soggiorno	2°	31,25	1,10	34,38
WC	2°	6,50	1,10	7,15
Letto Matrimoniale	2°	12,30	1,10	13,53
Terrazzo	2°	6,25	0,50	3,13
Scala	2°	4,00	0,50	2,00
Stenditoio scoperto	3°	25,10	0,75	18,83
Sottotetto	3°	24,25	0,75	18,19
		Totale mq		**97,19**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

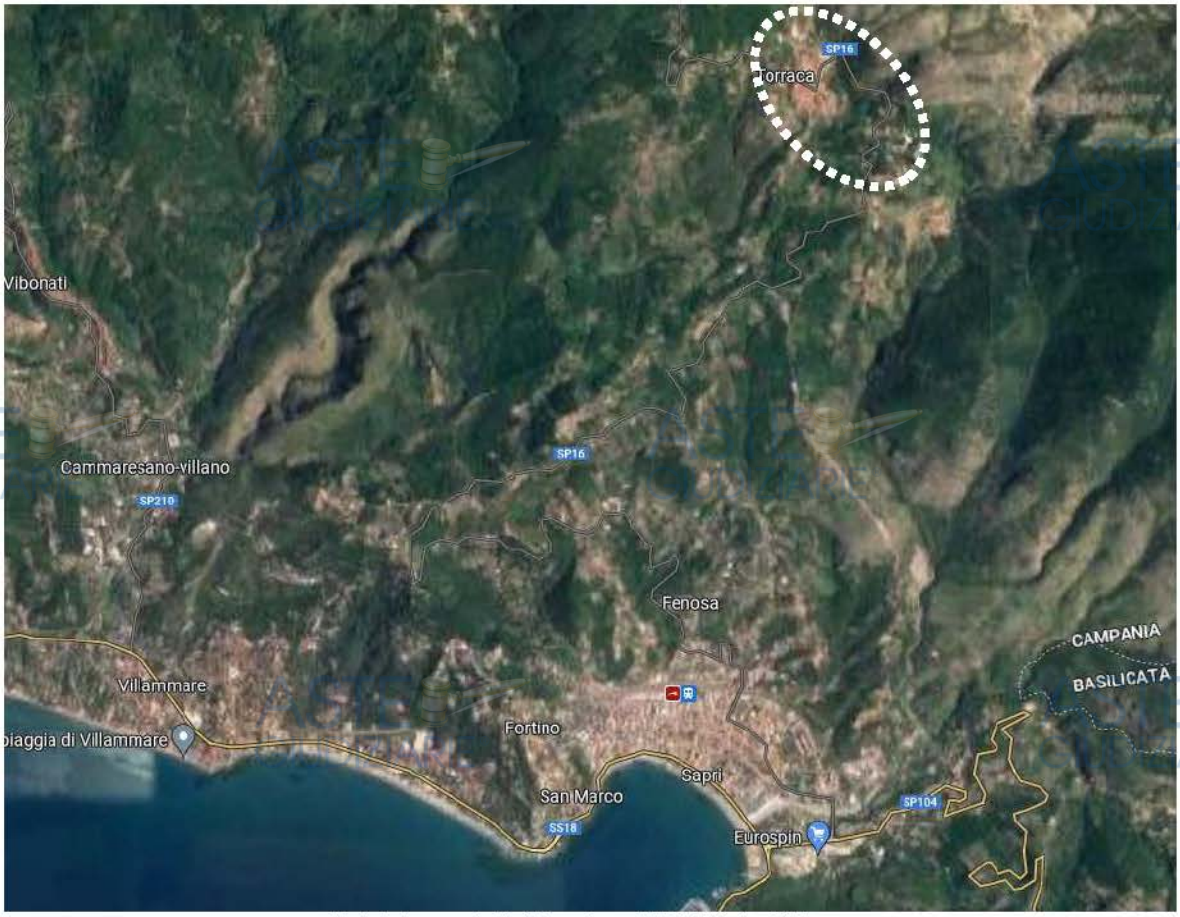
Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Torraca (SA), in piazza Olmo n.10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino, non distante all'abitato di Sapri, distinti al **N.C.E.U. al foglio 4 part. lla 309 sub 8**, ubicato al piano **2° e 3°**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato manutentivo, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, non distante da esercizi commerciali, e produttivi, scuole ed edifici di culto, con struttura in muratura, con recenti interventi di consolidamento sismico e ristrutturazioni, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 1.100,00 al metro quadrato (diconsi EURO Millecento/00).**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 97,19** e del fatto che il costo a mq, come detto è di **€ 1.100,00**, avremo un valore totale, di **€ 106.909,00 (diconsi EURO Centoseimilanovecentonove/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato in cifra tonda di: **€.106.909,00 (diconsi EURO Centoseimilanovecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 – Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it



Ortofoto con individuazione dell'abitato di Torraca

Ortofoto con individuazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto con individuazione dell'immobile

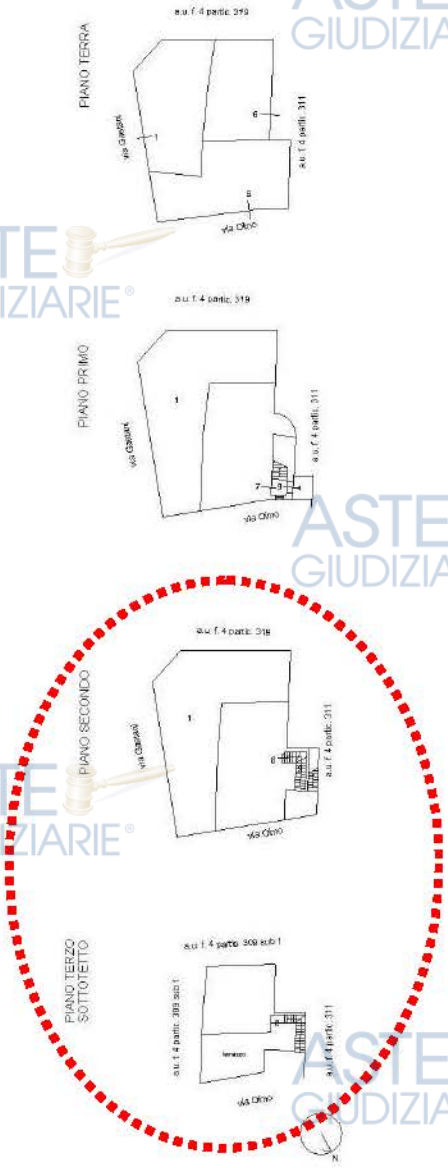
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Salerno N. 3905

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Torraca	Protocollo n. SA0185136 del 08/10/2019
Sezione: Foglio: 4 Particella: 309	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2022 - n. T377076 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di TORRACA(L233) - < Foglio 4 Particella 309 >

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

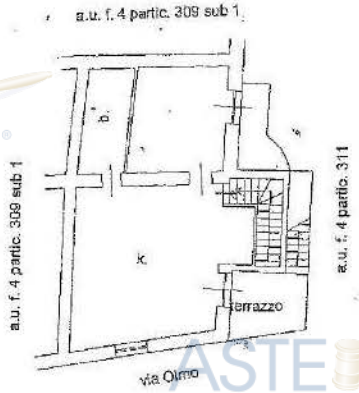
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torraca
Via Olmo civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 309
Subalterno: 8

Compilata da:
Romanzi Gianpaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 3905

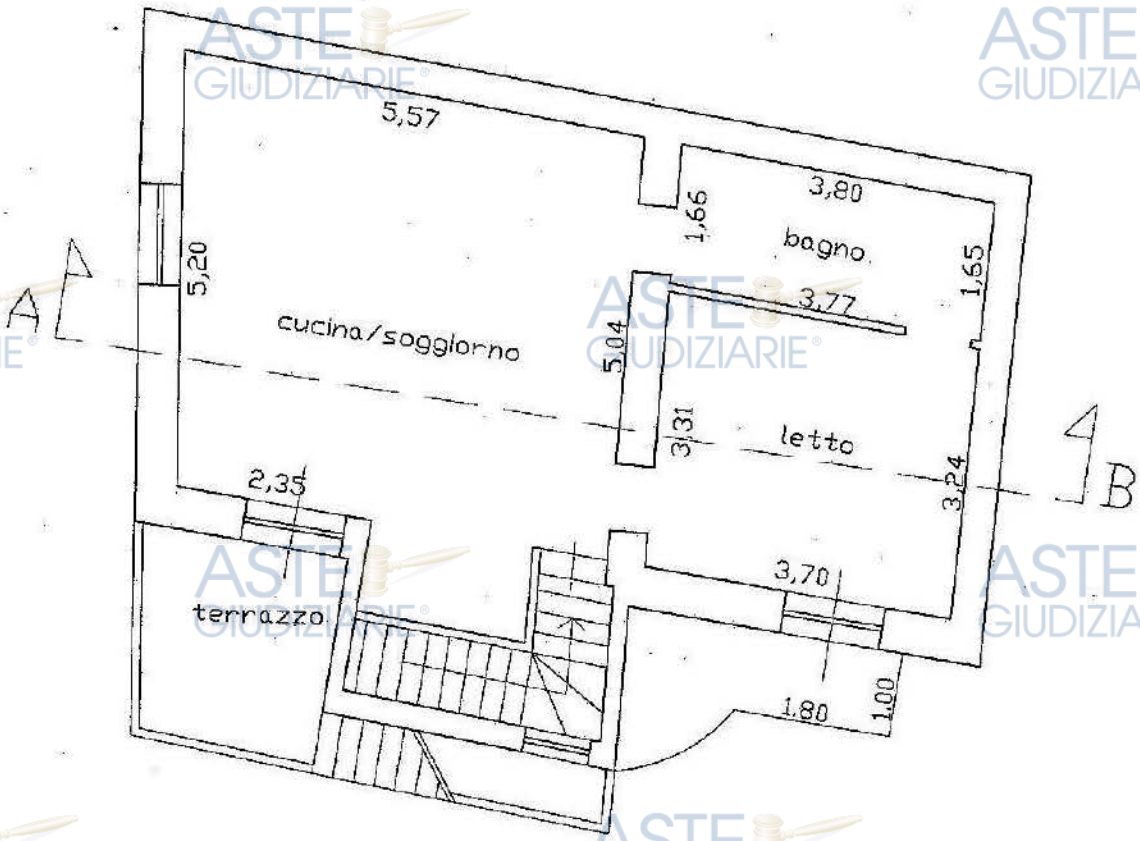
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SECONDO
H = ml. 2,70



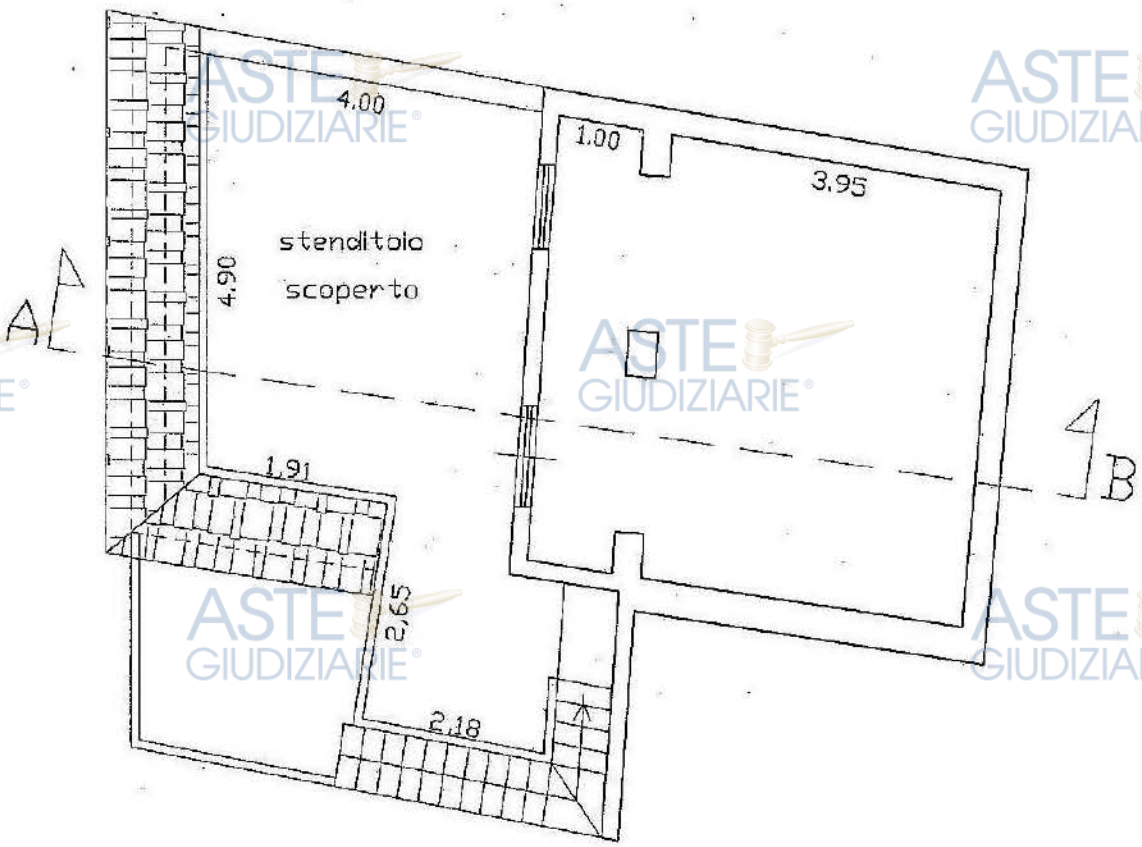
PIANO TERZO
SOTTOTETTO
H = ml. 1,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta Piano Secondo sub 8 dello stato di fatto al 6 giugno 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta Piano Terzo sub 8 dello stato di fatto al 6 giugno 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione Fotografica (sub 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster - Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 – Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5410830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 - Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it

RIEPILOGO:

Elenco Unità Immobiliari Stimate

Lotto	tipolgia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/1	Località
1	Immobile	4	309	5	*€ 65.000,00*	*€ 65.000,00*	*1/1*	Torraca (SA)
2	Immobile	4	309	6	*€ 28.000,00*	*€ 28.000,00*	*1/1*	Torraca (SA)
3	Immobile	4	309	7	*€ 68.000,00*	*€ 68.000,00*	*1/1*	Torraca (SA)
4	Immobile	4	309	8	*€ 106.900,00*	*€ 106.900,00*	*1/1*	Torraca (SA)
						€ 267.900,00		
				Totale	*€ 267.900,00*			

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, lì 14.03.2023

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Paternoster)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Giuseppe Paternoster Via Santa Venere, 18 - 84036 – Sala Consilina (SA)
Tel./fax: 0975 24013 - cell. 380.5470830 - pec. giuseppe.paternoster@ordingsa.it