

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

PROCEDURA n. 08/2003 R.G.E.

AMCO S.p.a (cessionario di IMI San Paolo S.p.a.)

contro



Custode: Avv. Lucia Mosca

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 19.02.2025

Maratea, 17.01.2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 08/2003 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

con nomina a consulente del giorno 03.07.2024, prestato giuramento in data 24.09.2024, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **AMCO S.p.a** (cessionario di IMI San Paolo S.p.a.) nei confronti [REDACTED] a fine di compiere il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

Procedura Esecutiva nr. 08/2003 R.G.E.

CONTROLLI PRELIMINARI: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

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

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

QUESTITO n.4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESTITO n.5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

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

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

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

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

QUESTITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESTITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESTITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni.*

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

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



COMPENDIO SITO IN SALA CONSILINA (SA)

Lotto 1 Fg. 38 part. 1228 (ex part. 428-295)



Fig. 1_Foto aerea estratta da Google Earth con indicazione degli immobili oggetto di valutazione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

1° accesso eseguito in data **28.11.2024** presso gli immobili siti nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via Palazzuolo Spinito; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 17:30.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data **28.11.2024** con inizio alle ore 15:00.

Immobili ubicati nel Comune di Sala Consilina (Sa) via Palazzuolo Spinito.

Lotto 1. Il compendio immobiliare è costituito da un'attività commerciale inattiva con relativi annessi al piano terra e ampio terreno pertinenziale, da un'abitazione ed un'unità in corso di costruzione al piano primo e da un secondo piano destinato a lastrico solare in corso di costruzione.

Al primo sopralluogo era presente  (debitore). Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'avvocato Lucia Mosca quale custode giudiziario e della sig.ra  quale ha permesso l'accesso agli immobili oggetto di causa.

Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 17:30 con la stesura del verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario. **(all. A)**

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 19.11.2024, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sala Consilina (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.





Fig. 2. Foto aerea scattata con drone con indicazione degli immobili oggetto di valutazione.



CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica effettuata congiuntamente al custode giudiziaria avv. Lucia Mosca, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata oggetto di verifica da parte dell'Avv. Andrea Valente, Notaio in Salerno, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Salerno, la quale in data 21.07.2003 ha rilasciato la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. B)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. C)**
- Planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. D)**
- Ispezioni Ipotecarie estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio; **(all. E)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore procedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO 1

Il compendio immobiliare è costituito da un'attività commerciale inattiva con relativi annessi al piano terra e ampio terreno pertinenziale, da un'abitazione ed un'unità in corso di costruzione al piano primo e da un secondo piano destinato a lastrico solare in corso di costruzione.

Gli immobili si trovano nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via Palazzuolo Spinito.

Il fabbricato con annessi depositi e terreno pertinenziale è identificato al C.T. **foglio 38 part. 1228** Qualità "Ente Urbano" di mq. 9.523. Il fabbricato al N.C.E.U. è identificato con **foglio 38 part. 1228:**

sub 1 piano T	<i>categoria:</i> Bene comune non censibile;	
sub 2 piano T	<i>categoria:</i> D/08	<i>rendita:</i> € 12.478,00;



sub 3 piano T-1-2 categoria: Bene comune non censibile;
sub 4 piano T-1-2 categoria: Bene comune non censibile;
sub 5 piano T-1-2 categoria: A/02, classe 04, vani nr.9 rendita: € 743,70;
sub 6 piano 1 categoria: Bene comune non censibile;
sub 7 piano 1 categoria: F/03 fabb.to in corso di costruzione;
sub 8 piano 2 categoria: F/03 fabb.to in corso di costruzione;

I beni appartengono a:

1. [redacted] (ecutato) nato [redacted] codice fiscale
[redacted] per i diritti di proprietà pari a 1/1;


COMUNE DI SALA CONSILINA
PROVINCIA DI SALERNO

Ufficio di Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno	1977	Parte	I	Serie	A	Numero	4
------	------	-------	---	-------	---	--------	---

Dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune, anno, parte, serie e numero sopra indicati, risulta che:

il giorno **ventotto**
del mese di **maggio**
dell'anno **millenovecentosettantasette**
contrassero matrimonio in **Sala Consilina (SA)**

1. [redacted]
nato a [redacted]
il [redacted]
Atto [redacted]

2. [redacted]
nata a [redacted]
il [redacted]
Atto [redacted]

ANNOTAZIONI

NESSUNA

Per estratto dall'originale, ai sensi dell'art. 108 del D.P.R. 396/2000, su richiesta del C.T.U. in carta libera per uso consentito dalla legge

Sala Consilina, li **5 gennaio 2010**

L'Ufficiale dello Stato Civile
PIETRO SPINELLI

Fig. 3. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

LOTTO 1

Foglio 38 part. 1228 (ex part. 428-295)

Il bene riportato in Catasto al **foglio 38 part. 1228 (ex part. 428)**, risulta essere di esclusiva proprietà del sig. [redacted] nato a [redacted] per averlo acquistato dal [redacted] a Sala Consilina (Sa) [redacted] in virtù di Atto di Compravendita a rogito del notaio Agense Bruno, in data 11.06.1966 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 01.07.1966 ai nn. 16157/14141.

Il bene riportato in Catasto al **foglio 38 part. 1228 (ex part. 295)**, risulta essere di esclusiva proprietà del sig. [redacted] per averlo acquistato dal [redacted] a Sala Consilina (Sa) il ~~12.08.1916~~ in virtù di Atto di Compravendita a rogito del notaio Agense Bruno, in data 28.06.1967 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 26.07.1967 ai nn. 17395/15332.

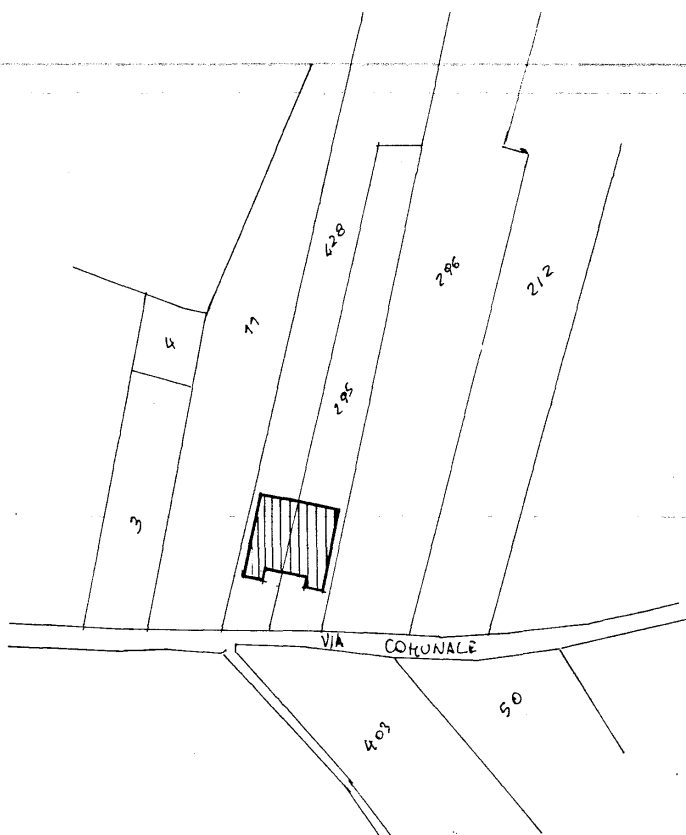


Fig. 4_Stralcio di mappa foglio n. 38 part. 295-428

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO 1

Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via Palazzuolo Spinito si compone di un unico lotto di forma rettangolare e pressochè pianeggiante dalle misure di circa mt. 35,00 di larghezza per circa 270,00 di lunghezza.

Il lotto misura mq. 9.523 (superficie catastale) sul quale è stato realizzato un fabbricato e relativi annessi destinati a depositi e stalle. Al fabbricato si accede direttamente dalla strada comunale Via Palazzuolo Spinito. L'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto, impedisce di accedere liberamente al fondo retrostante che, è raggiungibile solo percorrendo un sottopassaggio centrale alla costruzione.



Fig. 5_Ingresso



Il fabbricato si sviluppa su due livelli più un piano secondo, quest'ultimo composto soltanto dell'elevazione dei pilastri e della tamponatura e destinato come lastrico solare.

Il piano terra in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 2** è composto di un deposito (ex locale commerciale) con annesso vano destinato a bagno, di un ufficio con relativo ripostiglio, di un corpo centrale autorizzato come sottopassaggio per accedere nella parte posteriore del fabbricato e oggi destinato a deposito e di un secondo deposito sul lato sinistro. Nella parte antistante del fabbricato e laterale sono presenti delle tettoie. Il fabbricato nella planimetria generale è identificato con corpo nr. 1. **(all. F)**

Nella parte posteriore del fabbricato sono presenti una serie di tettoie e manufatti destinati a depositi e stalle. E' stata rilevata la presenza di una tettoia destinata a deposito di circa mq. 627 con altezza media di mt. 6,65 realizzata con struttura portante in ferro e sovrastante solaio di copertura con pannelli in poliuretano espanso (*corpo nr. 2*); sottostante quest'ultima tettoia sono state realizzate altre due strutture, una prima destinata a deposito di superficie circa mq. 80 ed altezza media di mt. 2,75 realizzata con struttura in ferro e solaio di copertura in fibrocemento amianto (*corpo nr. 3*) e una seconda struttura destinata a deposito della superficie di circa mq. 84 ed altezza media di mt. 4,50 realizzata con struttura in ferro e solaio di copertura in pannelli di vetroresina (*corpo nr. 4*); adiacente è presente un manufatto destinato a stalla di circa mq. 380 realizzato con struttura portante in ferro con muratura di tamponamento con blocchetti in cls e solaio di copertura in lastre di fibrocemento amianto con altezza media mt. 3,95 (*corpo nr. 5*), una tettoia destinata a deposito di circa mq. 90 realizzata con pilastri in muratura e solaio di copertura in ferro con sovrastante manto in pannelli di vetroresina e altezza media 2,75 (*corpo nr. 6*) e infine un manufatto destinato a deposito di circa mq. 150 con altezza media di mt. 5,75 realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in ferro e sovrastante manto realizzato con pannelli in fibrocemento amianto, quest'ultima struttura è totalmente crollata. (*corpo nr. 7*).



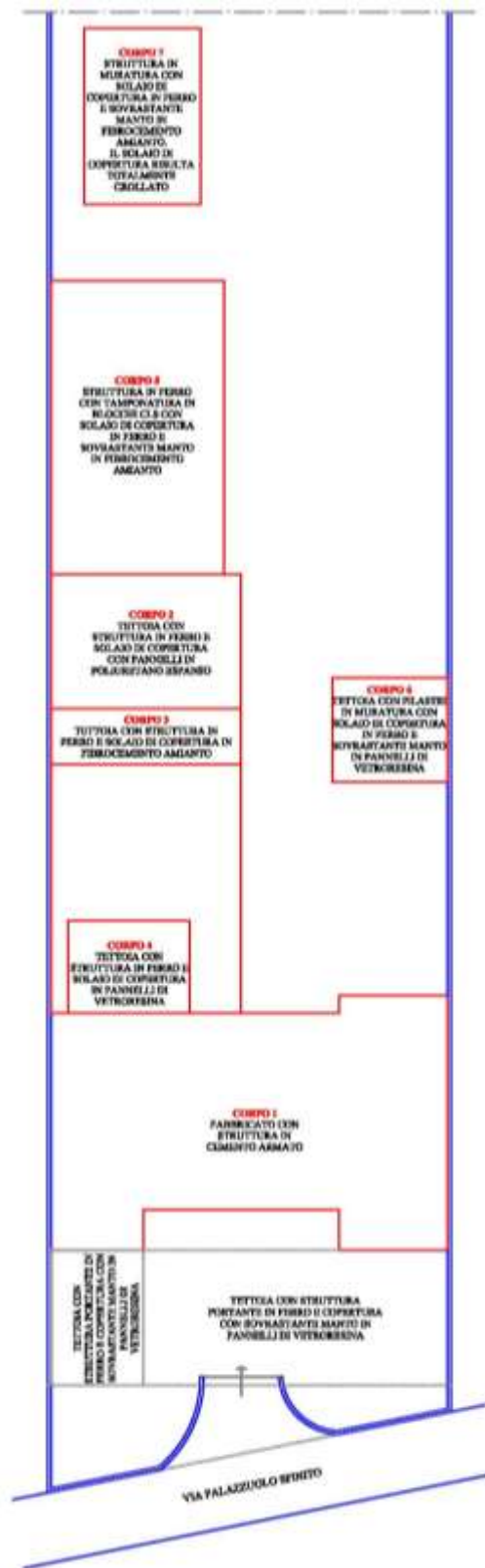


Fig. 6. Planimetria generale con indicazione dei manufatti. (all. F)

Il piano primo in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 5 e subalterno 7** è accessibile mediante una scala ubicata sul lato sinistro del prospetto principale anteriore e sul lato sinistro del prospetto posteriore. Il piano è costituito da un corpo laterale ubicato a sinistra destinato come abitazione e composto di un corridoio, di un soggiorno/pranzo, di una cucina, di un salone con w.c., di un bagno, di un antibagno con bagno e di tre camere da letto. Sulla terrazza nella parte posteriore è stata realizzata una veranda destinata a deposito. (*corpo nr. 8*) Il corpo laterale destro, si presenta in corso di realizzazione con la sola realizzazione dei tramezzi e parte di pavimentazione, senza rifiniture e impiantistica. (*corpo nr. 9*) Il corpo centrale, non autorizzato, in quanto al piano terra è stato realizzato il soppalco è attualmente destinato a deposito.

Il piano secondo in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 8** è accessibile dai due corpi scala posti nella parte anteriore e posteriore del fabbricato ed è costituito di un'area scoperta destinata a lastrico solare con l'elevazione dei soli pilastri e delle tamponature perimetrali. (*corpo nr. 10*)

Le altezze interne del piano sono, il piano terra mt. 4,70 mentre il piano primo è di mt. 2,96 e in alcuni vani è stata realizzata una controsoffittatura con altezza netta di mt. 2,83.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature sono in blocchi di cls. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il piano terra e il corpo sinistro ubicato al piano primo sono provvisti di impianti di riscaldamento, elettrico ed idrico sanitario. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle scorrevoli in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione è scadente.

L'ingresso al lotto avviene dal piazzale antistante al fabbricato e adiacente alla strada comunale. A copertura del piazzale anteriore è presente una tettoia in struttura in ferro con copertura in lastre in fibrocemento che ricoprono per circa metà il telaio di sostegno in ferro.

Nella parte posteriore al fabbricato oltre alla presenza delle tettoie con strutture in ferro e copertura in fibrocemento destinate a deposito ad annesse all'attività commerciale, è presente un ampio terreno di circa mq. 7.600 destinato ad attività agricola, e più precisamente sono presenti piante da frutto, piante di ulivo, un vigneto e la restante parte è utilizzata come seminativo irriguo, inoltre è presente una rete idrica alimentata da un pozzo artesiano per



LEGENDA	
SUB 1	Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni
SUB 2	D/8
SUB 3	Bene Comune non Censibile ai sub 2-5-6-8
SUB 4	Bene Comune non censibile ai sub 7-8
SUB 5	Abitazione
SUB 6	Bene Comune non Censibile ai sub 5-7
SUB 7	F/3
SUB 8	F/3

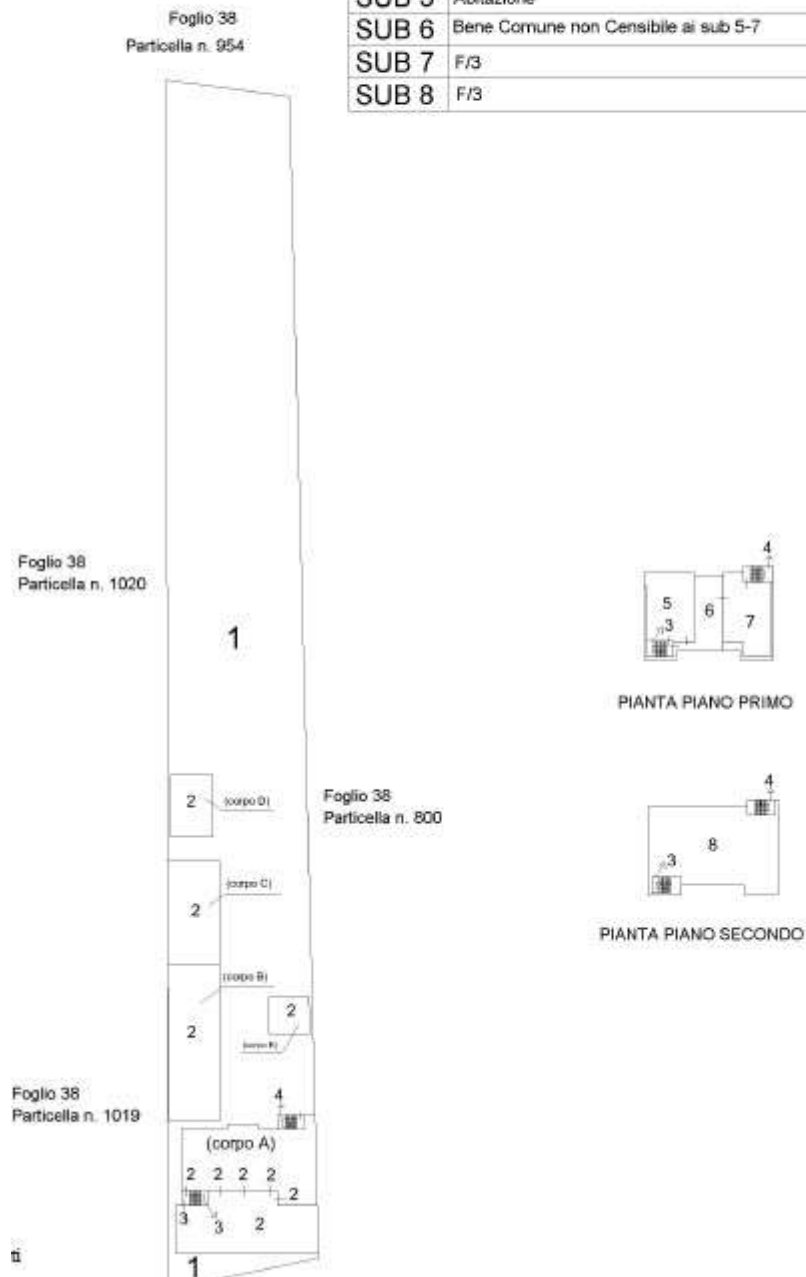


Fig. 7_Elaborato Planimetrico Fg. 38 Part. 1228





Fig. 8_Foto ingresso da via Palazzuolo Spinito



Fig. 9_Foto Lotto_prospetto sud





Fig. 10_Foto manufatto_Corpo 1



Fig. 11_Foto manufatto_Corpo 1





Fig. 12_Foto manufatto_Corpo 2



Fig. 13_Foto manufatto_Corpo 3





Fig. 14_Foto manufatto_Corpo 4



Fig. 15_Foto manufatto_Corpo 5





Fig. 16_Foto manufatto_Corpo 6



Fig. 17_Foto manufatto_Corpo 7



UBICAZIONE E CONFINI

Il lotto è ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via Spinito Palazza loc. Trinità. La zona geografica dove è collocato l'immobile con i terreni è a destinazione residenziale a bassa densità. Il lotto confina a nord con le particelle nn. 1019, 1020, 959 e 958 ad est con la particella nr. 593, a sud con la particelle nr. 800 ed a Ovest con la strada comunale via Palazzuolo Spinito.

Dal C.D.U. rilasciato in data 20.12.2024 dal Responsabile dell'U.T.C. di Sala Consilina (Sa) certifica che la part. 1228 ricade in zona Agricola "E" del P.R.G. del Comune di Sala Consilina (Sa). **(all. G)**



Fig. 18_Stalcio catastale Fg. 38 part. 1228 Comune di Sala Consilina (Sa)

Calcolo della consistenza commerciale del fabbricato

Per il calcolo della superficie commerciale il principio adottato fa riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Allegato C - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria*.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale e' data dalla somma:

a) 100 % della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 % per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



QUESITO n.4

Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa nr. 38 part. 1228 dal subalterno 1 al subalterno 8. All'atto del pignoramento gli immobili erano identificati al N.C.T. al **foglio 38 particella 428**, seminativo, Cl. 4, are 63 ca 49, Reddito dominicale: € 27,87; Reddito agrario: € 39,35, e **particella 295**, seminativo, Cl. 4, are 31 ca 74, Reddito dominicale: € 13,93; Reddito agrario: € 19,67.

Il fabbricato non era riportato in mappa, quest'ultimo è stato inserito in mappa dal precedente Ctu con tipo mappale protocollo 2010/687938 in data 09.12.2010 e successivamente si è proceduto ad accatastare le unità immobiliari al N.C.E.U.

LOTTO 1

Provincia di SALERNO; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio di mappa n.38 Particella 1228

Qualità: ENTE URBANO

Superficie are 95.23

CATASTO FABBRICATI

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.1**

B.C.N.C.;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano T;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.2**

Categoria: D/08;

Rendita: Euro 12.478,00

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano T;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).



✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.3**

B.C.N.C.;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano T-1-2;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.4**

B.C.N.C.;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano T-1-2;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.5**

Categoria: A/02;

Rendita: Euro 743,70

Classe: 04 Consistenza: 9 vani Sup. catastale: mq. 181 totale escluse aree scoperte
mq. 172,00;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano 1;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.6**

B.C.N.C.;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano 1;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.7**

Categoria: F/03;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano 1;



Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

✓ **Foglio di mappa n.38 Particella 1228 Sub.8**

Categoria: F/03;

Indirizzo: via Palazzuolo Spinito n. 5 piano 2;

Costituzione: del 29/12/2010 Pratica n. SA0761059 in atti dal 29/12/2010
COSTITUZIONE (n. 13397.1/2010).

Ditta:

1. **[redacted] (tato) nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti di proprietà pari a 1/1;**



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Data: 18/11/2024 Ora: 12:53:11
Visura n.: T196507 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta				Comune di SALA CONSILINA (Codice:H683)			
				Provincia di SALERNO			
Catasto Terreni				Foglio: 38 Particella: 1228			

Area di enti urbani e promiscui dal 23/12/2010										
N	DATI IDENTIFICATIVI			Forz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	38	1228		-	ENTE URBANO	85 23			Tipo Mappale del 23/12/2010 Pratica n. SA0687938 in atti dal 23/12/2010 presentato il 09/12/2010 (n. 687938.2/2010)	
Note						Partici		1		
Annotazioni		di immobile COMPRESO IL FG. 38 N. 428								

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	COGNOME E NOME	DIRETTI E ONERI REALI
1	[redacted]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 23/12/2010

Fig. 19_Stralcio visura catastale

QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Prospetto sintetico:

LOTTO 1

Schema Sintetico:

▪ **In catasto:**

- 1) **Foglio di mappa n.38 particella 1228_Catasto Terreni**
Qualità: ENTE URBANO Superficie Ha 00.95.23
- 2) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.1 _Catasto Fabbricati**
Categoria: B.C.N.C. Piano T
- 3) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.2 _Catasto Fabbricati**
Categoria: D/8; rendita: Euro 12.478,00
- 4) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.3 _Catasto Fabbricati**
Categoria: B.C.N.C. Piano T-1-2
- 5) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.4 _Catasto Fabbricati**
Categoria: B.C.N.C. Piano T-1-2
- 6) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.5 _Catasto Fabbricati**
Categoria: A/2; classe 04; vani n.9; rendita: Euro 743,70
- 7) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.6 _Catasto Fabbricati**
Categoria: B.C.N.C. Piano 1
- 8) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.7 _Catasto Fabbricati**
Categoria: F/3
- 9) **Foglio di mappa n.38 particella 1228 sub.8 _Catasto Fabbricati**
Categoria: F/3

- **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via Palazzuolo Spinito.
- **Proprietà:** [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Descrizione:** Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via Palazzuolo Spinito si compone di un unico lotto di forma rettangolare e



pressochè pianeggiante dalle misure di circa mt. 35,00 di larghezza per circa 270,00 di lunghezza.

Il lotto misura mq. 9.523 (superficie catastale) sul quale è stato realizzato un fabbricato e relativi annessi destinati a depositi e stalle. Al fabbricato si accede direttamente dalla strada comunale Via Palazzuolo Spinito. L'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto, impedisce di accedere liberamente al fondo retrostante che, è raggiungibile solo percorrendo un sottopassaggio centrale alla costruzione.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli più un piano secondo, quest'ultimo composto soltanto dell'elevazione dei pilastri e della tamponatura e destinato come lastrico solare.

Il piano terra in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 2** è composto di un deposito (ex locale commerciale) con annesso vano destinato a bagno, di un ufficio con relativo ripostiglio, di un corpo centrale autorizzato come sottopassaggio per accedere nella parte posteriore del fabbricato e oggi destinato a deposito e di un secondo deposito sul lato sinistro. Nella parte antistante del fabbricato e laterale sono presenti delle tettoie. Il fabbricato nella planimetria generale è identificato con corpo nr. 1.

Nella parte posteriore del fabbricato sono presenti una serie di tettoie e manufatti destinati a depositi e stalle. E' stata rilevata la presenza di una tettoia destinata a deposito di circa mq. 627 con altezza media di mt. 6,65 realizzata con struttura portante in ferro e sovrastante solaio di copertura con pannelli in poliuretano espanso (*corpo nr. 2*); sottostante ques'ultima tettoia sono state reallizzate altre due strutture, una prima destinata a deposito di superficie circa mq. 80 ed altezza media di mt 2,75 realizzata con struttura in ferro e solaio di copertura in fibrocemento amianto (*corpo nr. 3*) e una seconda struttura destinata a deposito della superficie di circa mq. 84 ed altezza media di mt. 4,50 realizzata con struttura in ferro e solaio di copertura in pannelli di vetroresina (*corpo nr. 4*); adiacente è presente un manufatto destinato a stalla di circa mq. 380 realizzato con struttura portante in ferro con muratura di tamponamento con



blocchetti in cls e solaio di copertura in lastre di fibrocemento amianto con altezza media mt. 3,95 (*corpo nr. 5*), una tettoia destinata a deposito di circa mq. 90 realizzata con pilastri in muratura e solaio di copertura in ferro con sovrastante manto in pannelli di vetroresina e altezza media 2,75 (*corpo nr. 6*) e infine un manufatto destinato a deposito di circa mq. 150 con altezza media di mt. 5,75 realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in ferro e sovrastante manto realizzato con pannelli in fibrocemento amianto, quest'ultima struttura è totalmente crollata. (*corpo nr. 7*).

Il piano primo in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 5 e subalterno 7** è accessibile mediante una scala ubicata sul lato sinistro del prospetto principale anteriore e sul lato sinistro del prospetto posteriore. Il piano è costituito da un corpo laterale ubicato a sinistra destinato come abitazione e composto di un corridoio, di un soggiorno/pranzo, di una cucina, di un salone con w.c., di un bagno, di un antibagno con bagno e di tre camere da letto. Sulla terrazza nella parte posteriore è stata realizzata una veranda destinata a deposito. (*corpo nr. 8*) Il corpo laterale destro, si presenta in corso di realizzazione con la sola realizzazione dei tramezzi e parte di pavimentazione, senza rifiniture e impiantistica. (*corpo nr. 9*) Il corpo centrale, non autorizzato, in quanto al piano terra è stato realizzato il soppalco è attualmente destinato a deposito.

Il piano secondo in catasto identificato con **part. 1228 subalterno 8** è accessibile dai due corpi scala posti nella parte anteriore e posteriore del fabbricato ed è costituito di un'area scoperta destinata a lastrico solare con l'elevazione dei soli pilastri e delle tamponature perimetrali. (*corpo nr. 10*)

Le altezze interne del piano sono, il piano terra mt. 4,70 mentre il piano primo è di mt. 2,96 e in alcuni vani è stata realizzata una controsoffittatura con altezza netta di mt. 2,83. La struttura è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature sono in blocchi di cls. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il piano terra e il corpo sinistro ubicato al piano primo sono provvisti di impianti di riscaldamento, elettrico ed idrico sanitario. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle scorrevoli in pvc. Le porte



interne sono in legno tamburato. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione è scadente.

L'ingresso al lotto avviene dal piazzale antistante al fabbricato e adiacente alla strada comunale. A copertura del piazzale anteriore è presente una tettoia in struttura in ferro con copertura in lastre in fibrocemento che ricoprono per circa metà il telaio di sostegno in ferro. Nella parte posteriore al fabbricato oltre alla presenza delle tettoie con strutture in ferro e copertura in fibrocemento destinate a deposito ad annesse all'attività commerciale, è presente un ampio terreno di circa mq. 7.000 destinato ad attività agricola, e più precisamente sono presenti piante da frutto, piante di ulivo, un vigneto e la restante parte è utilizzata come seminativo irriguo, inoltre è presente una rete idrica alimentata da un pozzo artesiano per irrigare le colture. Il lotto è recintato su tutti i lati con muri di spessore cm. 30 e altezza mt. 2,00 con sovrastate rete metallica di altezza pari a mt. 1,50 e paletti in ferro di altezza mt. 2,00

- **Confini:** a nord con le part.lle nn. 1019, 1020, 959 e 958, ad est con la part. nr. 593, a sud con la part. nr. 800 ed a Ovest con la strada via Palazzuolo Spinito.
- **Vincoli:** Non sono presenti come da CDU; (all. H)
- **Ordinanze di demolizione:** Ordinanza n. 31 Reg. Gen. emessa dal Sindaco in data 1 Dicembre 1995; (all. I)
- **Titoli edilizi:**

- 1) Pratica N.30/1967 Prot. 5403 intestata a [redacted]
 - Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili N. 46/1967;
 - Elaborato Grafico di Progetto di un laboratorio industriale per la confezione di camicie alla contrada "Palazza";
- 2) Pratica N. 105/1968 Prot. 6992 Intestata a [redacted]
 - Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili N. 79/1968;
 - Elaborato Grafico di Progetto per la Costruzione di un fabbricato per uso Industriale (confezione di camicie) alla c.da "Spinito"- Prot. n. 6992 del 30/08/1968 L.E. n. 79;
- 3) Pratica N. 356/1978 Prot. 6730 -Intestata a [redacted]
 - Richiesta di concessione per **recinzione e sistemazione del piazzale della contrada Spinito** in via Spinito;
 - Concessione per Esecuzione lavori edili Pratica n. 356 – Prot. n. 356 del 29/12/1978;
 - Elaborato Grafico "Recinzione e Sistemazione del Piazzale della c. [redacted] Prot. 6730 del 29/12/1978;
- 4) Pratica N. 172/1979 Prot. 13178 -intestata a Di Mieri Nunzio (nato a Tegglano in data 04/01/1931)
 - Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 93 del 29/07/1991;
 - Elaborato Grafico " Richiesta autorizzazione alla recinzione di un fondo alla contrada "Spinito" con sistemazione del piazzale antistante il fabbricato";



Con riferimento alla pratica n. 105/1968 Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 79/1968 e dalla verifica della documentazione presso l'Utc, risulta che il titolo edilizio è stato oggetto di istanza di rinnovo nel 1995 con successivo rigetto da parte dell'Utc. Tale riscontro viene evidenziato nell'ordinanza di ingiunzione a demolire opere edili abusive, dove si elencano le opere realizzate in difformità. **(all. I)** A parere dello scrivente il predetto titolo edilizio non è efficace.

- **Tipologia costruttiva:** manufatto realizzato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1968;
- **Accessi:** 1 Carrabile dalla strada comunale via Palazzuolo Spinito)
- **Stato di conservazione:** scadente;
- **Caratteristiche dell'area:** fabbricato con annessi manufatti precari e area pertinenziale destinata a frutteto e la restante parte in seminativo irriguo;
- **Caratteristica del fabbricato:** manufatto costituito da n. 2 piani più un piano secondo allo stato rustico con la sola realizzazione dei pilastri e della tamponatura perimetrale.

(LOTTO 1) Euro 444.271,98

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato).

Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 493.635,53 - € 49.363,55 = Euro 444.271,98





Fig. 20_ Foto interna manufatto_Corpo 1_sottopassaggio P.T.



Fig. 21_ Foto interna manufatto_Corpo 1_locale commerciale P.T.





Fig. 22_ Foto interna manufatto_Corpo 8_vano cucina P.1

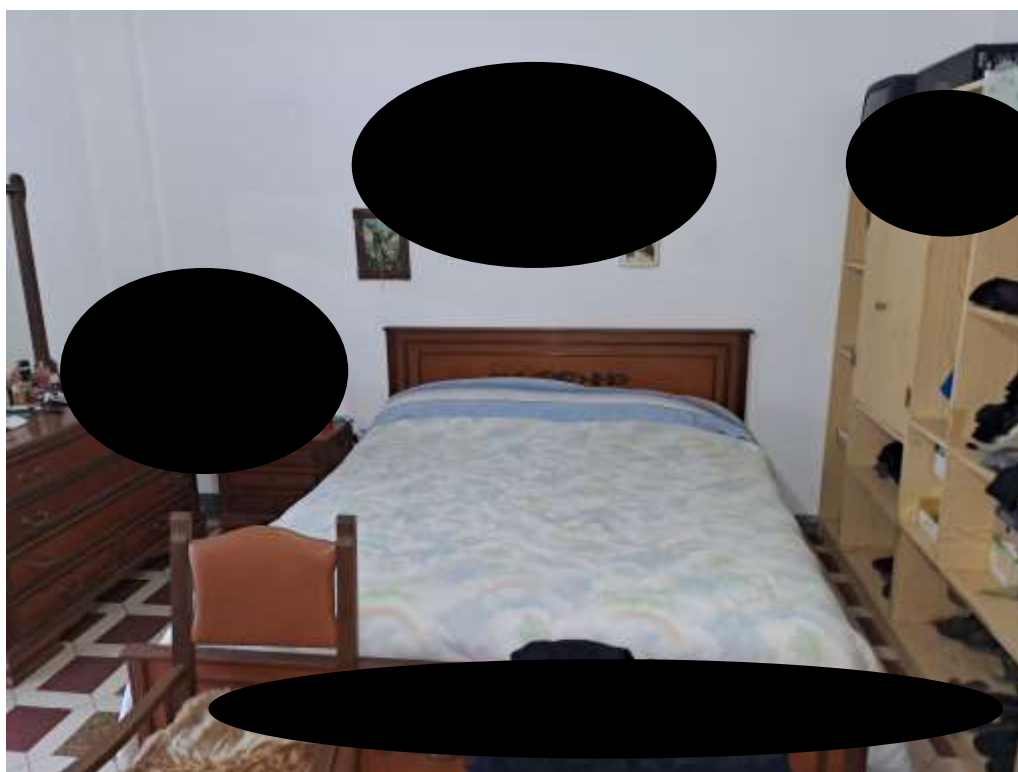


Fig. 23_ Foto interna manufatto_Corpo 8_vano letto P.1





Fig. 24_ Foto interna manufatto_Corpo 9_unità in corso di costruzione P.1



Fig. 25_ Foto interna manufatto_Corpo 9_unità in corso di costruzione P.1





Fig. 26_ Foto interna manufatto_Corpo 8-9_soppalco realizzato tra i due corpi_ P.1



Fig. 27_ Foto interna manufatto_Corpo 10_lastrico solare P.2





Fig. 28_ Foto interna manufatto_Corpo 2



Fig. 29_ Foto interna manufatto_Corpo 5



QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

LOTTO 1

Foglio 38 part. 1228 (ex part. 428-295)

Dalla verifica effettuata risulta che il fabbricato è stato realizzato a seguito:

1. NULLA OSTA nr. **46/1967** "*Progetto di un laboratorio industriale per la* [redacted]".

In seguito veniva rilasciato:

2. NULLA OSTA nr. **79/1968** "*Progetto per la costruzione di un fabbricato per uso industriale* [redacted] *alla c.da Spinito*". I lavori vennero eseguiti parzialmente.
3. C.E. nr. prot. 356 del **29.12.1978** per la "*Realizzazione di una recinzione e sistemazione del piazzale esterno alla propria* [redacted] *sita alla via Spinito*".
4. C.E. nr. 93 del **29.07.1991** lavori di "*Recinzione del fondo e sistemazione piazzale antistante al fabbricato esistente sito alla c.da Spinito*".

Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Utc di è riscontrato quanto segue.

- In data **16/11/1995**, l'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Sala Consilina, redige **Verbale di Sequestro n° 54**, relativo al sequestro cautelativo del cantiere edile di proprietà del sig. [redacted] dove era in atto la sopraelevazione dei pilastri e della muratura di tamponamento al secondo piano del fabbricato.
- In data **23/11/1995**, l'U.T.C. redige **relazione prot. n° 15484**, a firma dell'accertatore geom. Giovanni Mancuso, da cui è emerso l'accertamento della realizzazione di opere abusive, che nello specifico si riferiscono alla sopraelevazione dei pilastri e della muratura di tamponatura al secondo piano del fabbricato, in assenza di concessione edilizia. Inoltre, l'accertatore relaziona anche in merito all'esistenza di altri corpi di fabbrica, che presume non autorizzati, e che per i quali si riserva di effettuare i dovuti accertamenti.
- In data **27/11/1995**, l'U.T.C. redige nuova **relazione prot. n° 15726**, a firma dell'accertatore geom. Giovanni Mancuso, da cui è emerso l'accertamento della



realizzazione di opere abusive, questa volta riferite ad altri corpi di fabbrica insistenti sul terreno, in assenza di concessione edilizia ed in contrasto con l'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per cui ricorrevano i presupposti per ingiungerne la demolizione ai sensi dell'art. 7 della Legge n° 47/85;

- In data **01/12/1995**, il Sindaco, con l' **ingiunzione di demolizione n° 31**, ingiunge la demolizione delle opere abusivamente realizzate;

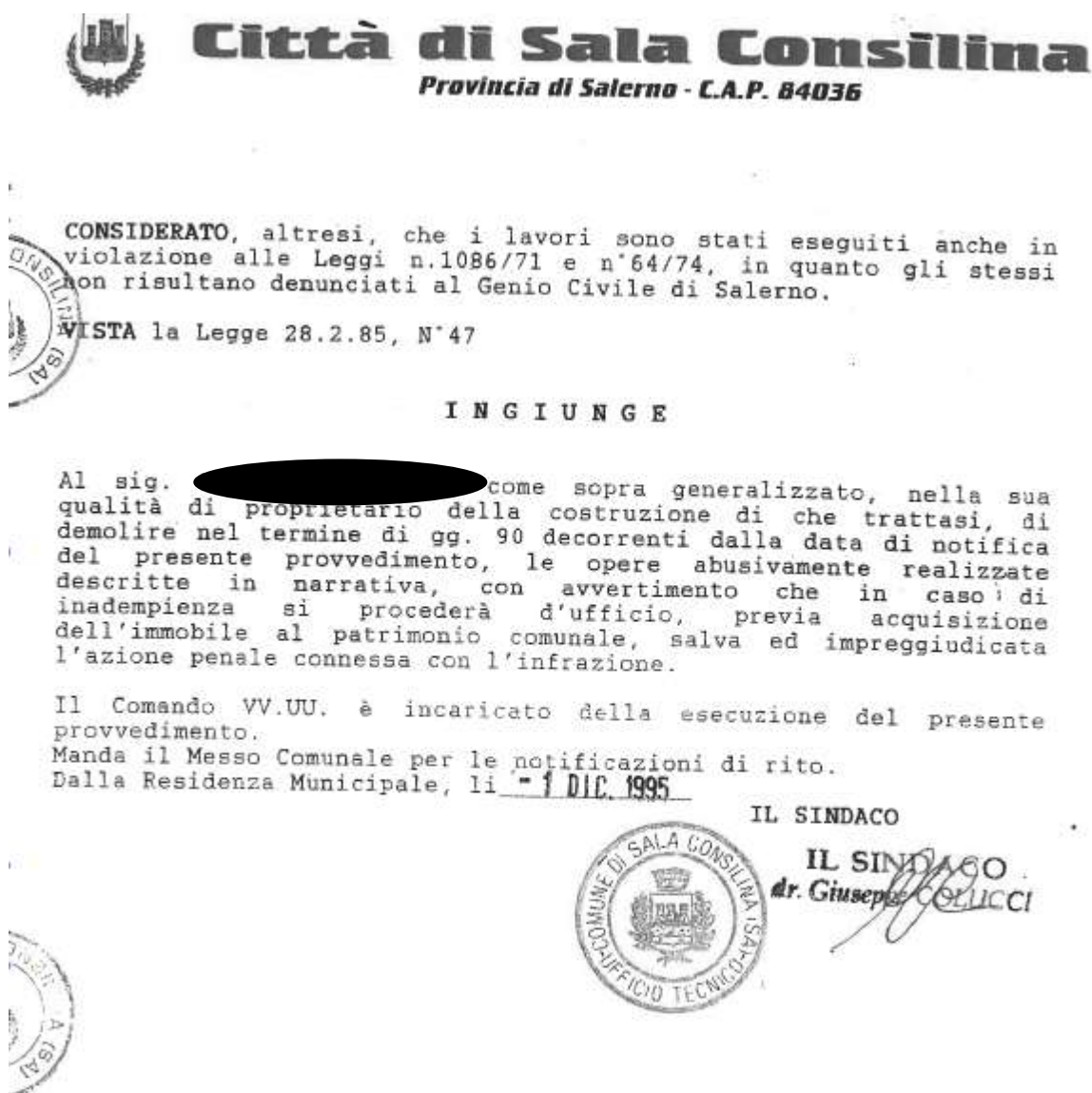


Fig. 30_ estratto dall'ingiunzione a demolire n. 31/1995

Rispetto ai titoli sopraindicati e autorizzativi, considerato lo stato dei luoghi ed i rilievi effettuati, si sono riscontrate le difformità come da ingiunzione di demolizione.

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili all'atto del sopralluogo risultavano occupati dalla sig. [REDACTED]
[REDACTED] del sig. [REDACTED]

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ✓ ISCRIZIONE del 24/10/2002 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 38320
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 111/2002 del
31/07/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ✓ TRASCRIZIONE del 24/03/2003 - Registro Particolare 8279 Registro Generale 11254
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.RIO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA
Repertorio 115 del 14/03/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 2006 Registro Generale 17935
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 111/2002 del
31/07/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
PER DECRETO INGIUNTIVO;
- ✓ TRASCRIZIONE del 05/07/2022 - Registro Particolare 22911 Registro Generale
28908 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.RIO TRIBUNALE DI SALA
CONSILINA Repertorio 115 del 14/03/2003 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN
RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.



QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sui beni siti nel Comune di Sala Consilina (Sa) oltre a quelli dichiarati nella presente perizia.

QUESITO n. 11

Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è presente nessuna spesa di gestione sui beni oggetto di valutazione.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

LOTTO 1

Superficie complessiva dei manufatti (fabbricato + annessi depositi e tettoie)

➤ piano terra (corpo 1)	mq. 598,53;
➤ piano terra (corpo 2)	mq. 463,00;
➤ piano terra (corpo 3)	mq. 80,00;
➤ piano terra (corpo 4)	mq. 84,00;
➤ piano terra (corpo 5)	mq. 381,00;
➤ piano terra (corpo 6)	mq. 90,00;
➤ piano terra (corpo 7)	mq. 153,52;
➤ piano primo (corpo 8)	mq. 205,33;
➤ piano primo (corpo 9)	mq. 220,50;
➤ piano secondo (corpo 10)	mq. 648,61;
Totale	mq. 2.924,49

**Superficie terreno antistante al fabbricato destinato a piazzale e terreno restrostante
destinato a verde agricolo**

Superficie part. 1228 (catasto terreni_ente urbano) mq. 9.523,00, a decurtare la superficie occupata dal fabbricato e dei manufatti annessi, quali depositi e tettoie mq. 1.850,05=

Totale mq. 7.672,95



VALUTAZIONE DEI CORPI 1-8-9-10

Per i corpi a seguire trattasi di unità immobiliari autorizzate ma realizzate in difformità al titolo edilizio rilasciato, per tali immobili, a parere dello scrivente risulta impossibile ripristinare la conformità edilizia/urbanistica al Nulla Osta n. 46/1967. Il predetto Nulla Osta è l'unico titolo abilitativo efficace come riportato nell'attestazione del Dirigente Tecnico del UTC di Sala Consilina. Gli abusi edilizi sono di carattere volumetrico, architettonico e strutturale.

Nel caso specifico, abbiamo immobili completamente abusivi e non sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come **"Valore d'Uso"**. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Gli immobili oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sono sanabili e sono gravati da un Ingiunzione di demolizione n. 31/1995. Allo stato attuale il Comune di Sala Consilina non ha emesso nessun altro provvedimento propedeutico all'ingiunzione.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ha ritenuto redigere la stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa dieci anni. Considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile provvedimento di acquisizione da parte del Comune di Sala Consilina (Sa), il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per n. 10 anni.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura ad avere una vita limitata, ovvero:



$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Corpo 1_Piano Terra (O.M.I. Tipologia: Negozi)

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 4,10 x mq. 553,07 (superficie piano terra con decurtazione dei vani scala) = € 2.267,58 x 12 mesi= 27.210,96 €/annuali.

$$Af = 27.210,96 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 198.634,94 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **198.634,94**

Corpo 8-9_Piano Primo (O.M.I. Tipologia: Abitazioni)

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 2,30 x mq. 205,33+220,50= € 979,40 x 12 mesi= 11.752,80 €/annuali.

$$Af = 11.752,80 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 85.793,25 \text{ €}$$

Decurtazione 75 % per stato rustico corpo 9

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **64.344,93**

Corpo 10_Piano Lastrico Solare (O.M.I. Tipologia: Abitazioni)

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 2,30 x mq. 590,43 (superficie piano secondo con decurtazione dei vani scala) = € 1.357,98 x 12 mesi= 16.295,76 €/annuali.

$$Af = 16.295,76 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 118.956,01 \text{ €}$$

Decurtazione 30 % per stato rustico con la sola realizzazione dei pilastri e parte di tamponatura.

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **35.686,80**

Totale valutazione corpi 1-8-9-10= € 298.666,67



VALUTAZIONE DEI BENI 2-3-4-5-6-7

Per i beni sopraindicati, trattasi di unità immobiliari non autorizzate.

Corpo 2

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 463.00= € 787,10 x 12 mesi= 9.445,20 €/annuali.

$$Af = 9.445,20 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 68.948,20 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **68.948,20**

Corpo 3

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 80.00= € 136,00 x 12 mesi= 1.632,00 €/annuali.

$$Af = 1.632,00 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 11.913,29 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **11.913,29**

Corpo 4

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 84.00= € 142,80 x 12 mesi= 1.713,60 €/annuali.

$$Af = 1.713,60 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 12.508,96 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **12.508,96**

Corpo 5

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 381.00= € 647,70 x 12 mesi= 7.772,40 €/annuali.

$$Af = 7.772,40 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 56.737,07 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **56.737,07.**

Corpo 6

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 90.00= € 153,00 x 12 mesi= 1.836,00 €/annuali.

$$Af = 1.836,00 \text{ € } (1,02^{10} - 1)/0,03 = 13.402,45 \text{ € x 50\% fabb.to inagibile e pericolante}$$



Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **6.701,21**.

Corpo 7

Utilizzando il valore locativo annuo minimo pari a €/mq. 1,70 x mq. 153,52= € 260,98
x 12 mesi= 3.131,76 €/annuali.

$Af = 3.131,76 \text{ €} (1,02^{10} - 1) / 0,03 = 22.861,26 \text{ €} \times 50\% \text{ fabb.to inagibile e pericolante}$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € **11.430,63**.

Per i manufatti con copertura in amianto, si prevede un costo forfettario pari a € 50.000,00 per la rimozione e smaltimento in discarica.

Valore 168.239,36 – 50.000,00 = 118.239,36

Totale valutazione corpi 2-3-4-5-6-7= € 118.239,36

VALUTAZIONE DEL TERRENO PERTINENZIALE

Ampio terreno destinato ad attività agricola, e più precisamente sono presenti piante da frutto, piante di ulivo, un vigneto e la restante parte è utilizzata come seminativo irriguo.

Superficie catastale part. 1228 mq. 9.523,00 – area di sedime occupata dalla struttura e dei manufatti destinati a deposito mq. 1.850,05= Mq. 7.672,95 x €/mq. 10,00= € 76.729,50

Totale terreno pertinenziale= € 76.729,50

Riepilogo:

Valore di mercato Fabbricato	CORPO 1-8-9-10 =	€ 298.666,67
Valore di mercato Fabbricati	CORPO 2-3-4-5-6-7 =	€ 118.239,36
Valore di mercato Terreno =		€ 76.729,50

Totale Valore di mercato LOTTO 1= € 493.635,53



QUESITO n.13

Quote indivise

Gli immobili sono di proprietà [redacted] per la quota 100/100.

QUESITO n.14

Certificati di Stato Civile e regime patrimoniale, certificato della Camera di Commercio

Preso atto che l'esecutato è una persona fisica, il sottoscritto ha provveduto alla richiesta del estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presso il Comune di Sala Consilina (Sa). Dal certificato risulta che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio con la sig. [redacted] [redacted]ione dei beni. **(all. P)**

CRITICITA'

- ✓ Sui beni oggetto di procedura grava un ingiunzione di demolizione dal 01.12.1995.
- ✓ Parte delle coperture dei manufatti retrostanze il fabbricato principale sono in amianto;



Allegati alla presente relazione:

All. A: Verbale di sopralluogo del 28.11.2024;

All. B: Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione;

All. C: Estratto di Mappa Foglio 38 Comune di Sala Consilina (Sa);

All. D: Planimetrie catastali immobili oggetto di valutazione;

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: Planimetria generale Fg. 38 Part. 1228;

All. G: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 24304 del 20.12.2024;

All. H: Certificato dei vincoli, come da CDU;

All. I: Attestato Ordinanze di demolizione del 15.01.2025 (Ord. n. 31 del 01.12.1995);

All. L: Attestato Canoni, livelli, usi civici del 15.01.2025;

All. M: Valori O.M.I.;

All. N: Grafici Superficie Complessiva;

All. O: Grafici Superficie Commerciale;

All. P: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

All. Q: Documentazione Fotografica;

All. R: Grafici stato rilevato;

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, *li* 17 gennaio 2025

L'esperto Stimatore
Arch. IANNINI Gaetano

