

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Perizia CTU Geom. Iula Alessandro, nella causa iscritta al n.248/2022 del R.G.E.

Attore

FALLIMENTO "M [REDACTED]

Convenuto

[REDACTED]

Incarico	3
Premessa	3
OPERAZIONI PERITALI	3
DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE	4
Risposta ai quesiti	15
Stima	16
riepilogo	18

Con Provvedimento del 12/07/2023, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva incaricato dal GIUDICE dott.ssa Trotta, con i seguenti quesiti:

- 1) Determini l'attuale consistenza del bene immobile oggetto di divisione, ne valuti la eventuale comoda divisibilità, senza oneri per le parti condividenti e predisponga un progetto divisionale;
- 2) nel caso in cui non sussista la comoda divisibilità del bene, valuti il valore di mercato dello stesso.

PREMESSA

Dalla lettura delle produzioni, si evince che il bene oggetto della presente CTU, è situato in Montesano sulla Marcellana, frazione Scalo, in via XX Settembre n°7, precisamente identificato al catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 21 part. 538 sub 3.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata alle parti, congiuntamente al dott. [REDACTED], ha eseguito il primo accesso il giorno 03/11/2023 presso il bene oggetto di divisione.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare il mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Al termine di tale accesso, si è constatato che in due ambienti non è stato possibile accedervi, pertanto è stato programmato un secondo accesso in concordato con le parti.

Il giorno 17/11/2023, congiuntamente al dott. [REDACTED], lo scrivente CTU ha eseguito il secondo accesso. In tale data sono stati rilevati e fotografati gli ultimi due ambienti mancanti dal precedente accesso.

Al fine di poter procedere successivamente all'ipotesi di divisione e stima del bene, lo scrivente ha inoltre proceduto ad effettuare i seguenti passaggi:

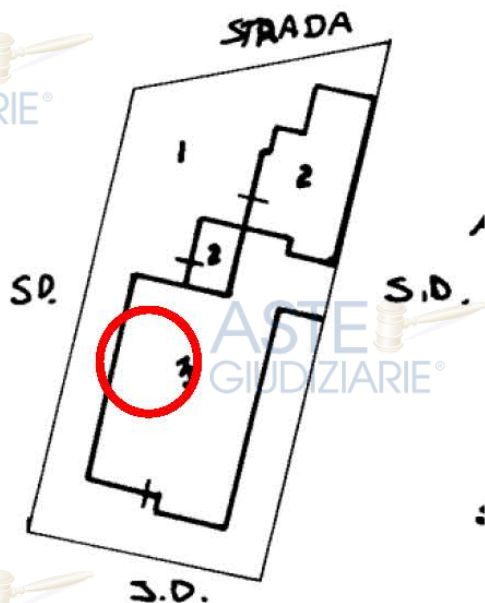
- Richiesta all'ufficio Urbanistica della copia di eventuali autorizzazioni edilizie; copia di eventuali condoni e/o sanatorie; copia agibilità; Estratto del PRG; Certificato di destinazione Urbanistica; riguardanti il bene oggetto di divisione.

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il bene oggetto di divisione, a seguito dei rilievi metrici dettagliati, è così composto:

Unità immobiliare in un contesto bifamiliare, in quanto l'intero fabbricato identificato alla particella 538, è costituito da due unità immobiliari (sub 2 e 3) e di una corte comune (sub 1).

Il sub oggetto del presente procedimento è il n°3, come di seguito evidenziato nell'estratto dell'elaborato planimetrico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.



L'unità immobiliare alla data dell'accesso, era rappresentata da un'abitazione residenziale al piano terra, con accesso da un cancello pedonale, ed uno carrabile, entrambi confinanti con la strada pubblica di via XX Settembre. Entrando dal cancelletto pedonale, si accede ad una piccola corte collegata all'ingresso dell'abitazione del Sub 3, oggetto di divisione. Dal portone di ingresso, all'interno del disimpegno si raggiungeva sulla destra subito il soggiorno con l'angolo cottura, mentre a sinistra un ulteriore soggiorno. Proseguendo dritto invece, si accedeva alla zona notte, suddivisa da un corridoio, che si distribuiva sulle tre camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio.

Dal cancello carrabile, dopo una buona superficie di corte, si raggiungeva il deposito sul retro dell'abitazione, ed al locale caldaia.

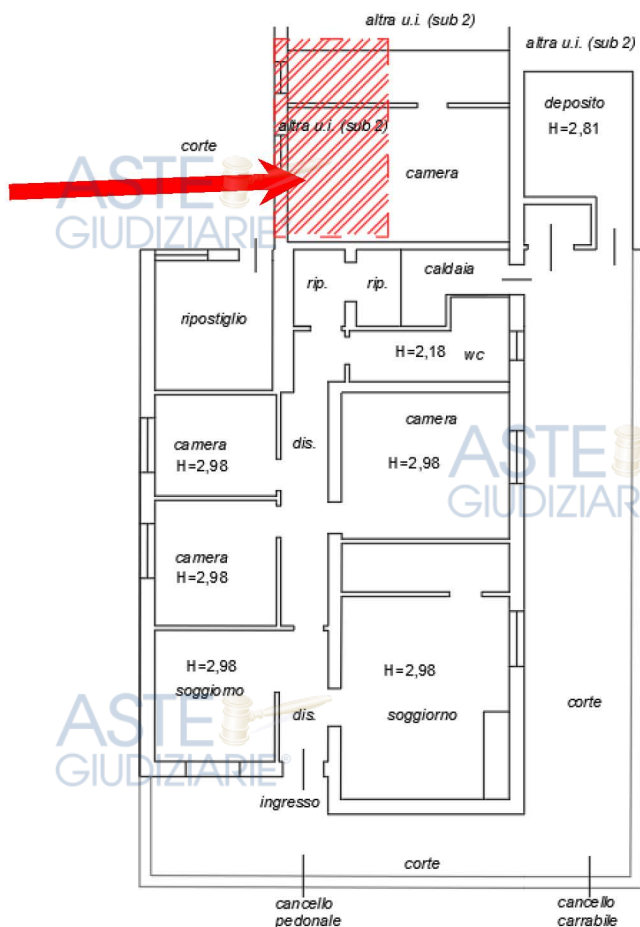
Dall'esterno inoltre, sul lato ovest del sub 3, si raggiungono gli ultimi due ambienti, facenti parte del sub 3. Detti ambienti, risultavano OCCUPATI da terzi, inoltre non rappresentavano le forme e dimensioni identificate nella planimetria castale registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno. Più precisamente, questi ultimi ambienti, non risultavano nella disponibilità delle parti in causa, ma in possesso di terzi. Nei paragrafi successivi, verrà rappresentata più precisamente, anche graficamente, tale occupazione.

Nel complesso, il bene si presentava in mediocri condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito si rappresenta la piantina di rilievo dell'abitazione.

Piano Terra

Area facente
parte del sub 2,
non oggetto di
divisione e di
stima.



Vista del bene dal lato della strada comunale di Via XX Settembre.

Bene ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) – VIA XX Settembre, 7

Foglio	Part.	sub	categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita
21	538	3	A4	3	146,00 mq	461,20 €

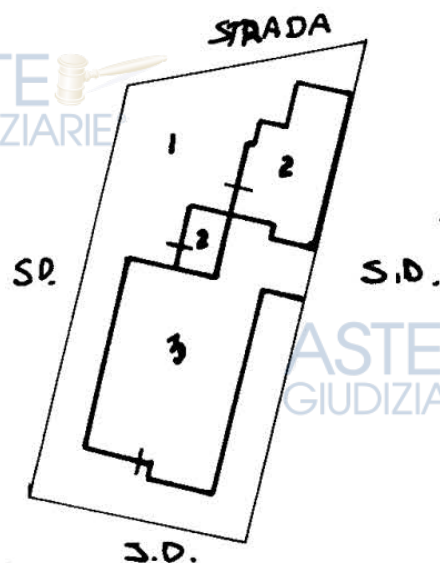
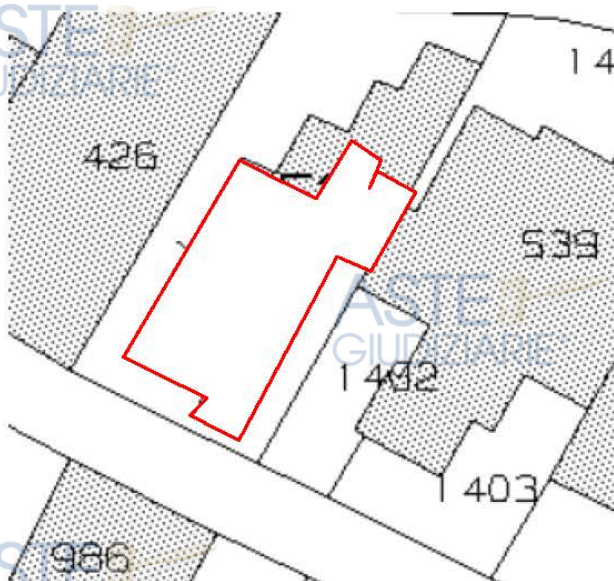
TITOLARITÀ

Il bene appartiene ai seguenti sig.ri:

- [REDACTED] 2 [REDACTED] 9 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

CONFINI

Il bene identificato al sub 3, confina a nord con il sub 2; ad ovest con la corte comune; ad est con la particella 539 e 1402 e corte comune ed infine a sud con corte comune e strada pubblica.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	126,49 mq	154,35 mq	1,00	154,35 mq	2,18-2,98 m	terra
deposito	23,39 mq	29,20 mq	0,50	14,60 mq	2,18-2,81 m	terra
Corte comune utilizzata	78,26 mq	78,26 mq	0,20	15,64 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				184,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				184,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

	Periodo	Proprietà	Dati catastali
Particella 175	Dal 28/02/1991 al 31/08/1996		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 538 sub 3

		(deriva dall'atto 3)	
	31/08/1996 al 18/12/2002		Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 538 sub 3
	Dal 18/12/2002		Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 538 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

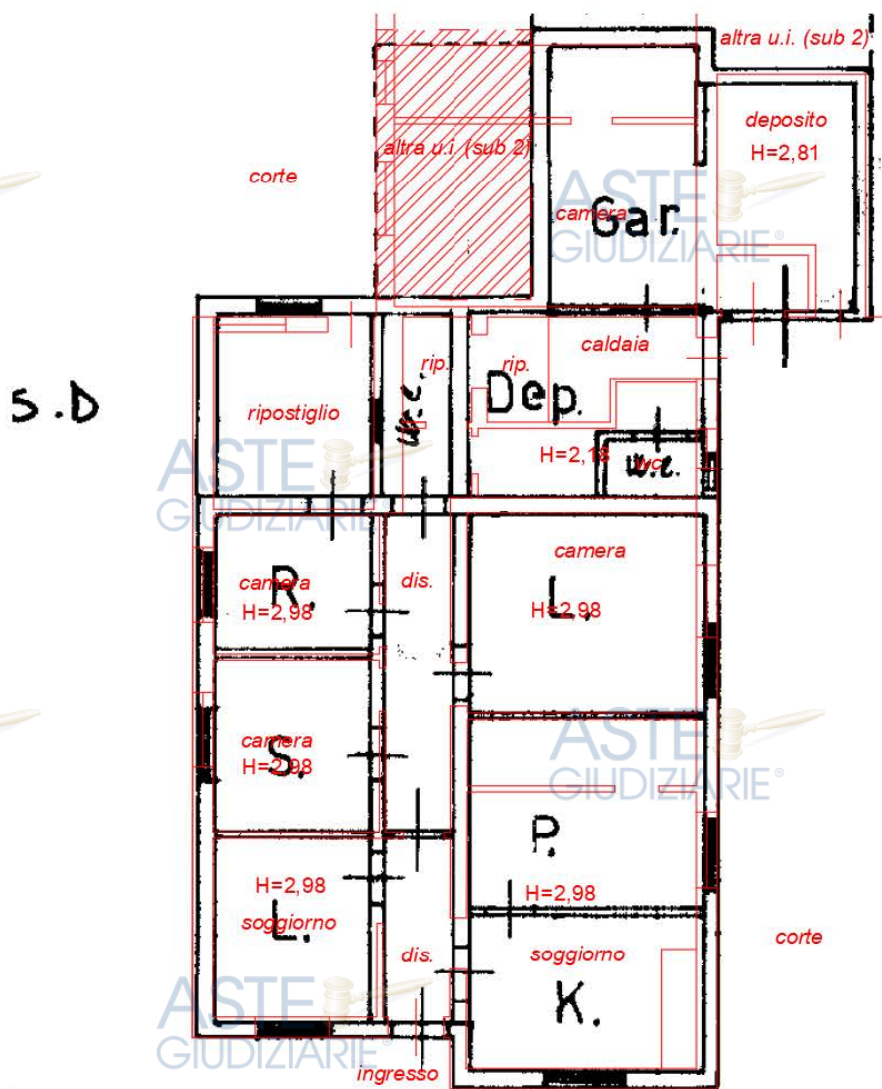
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

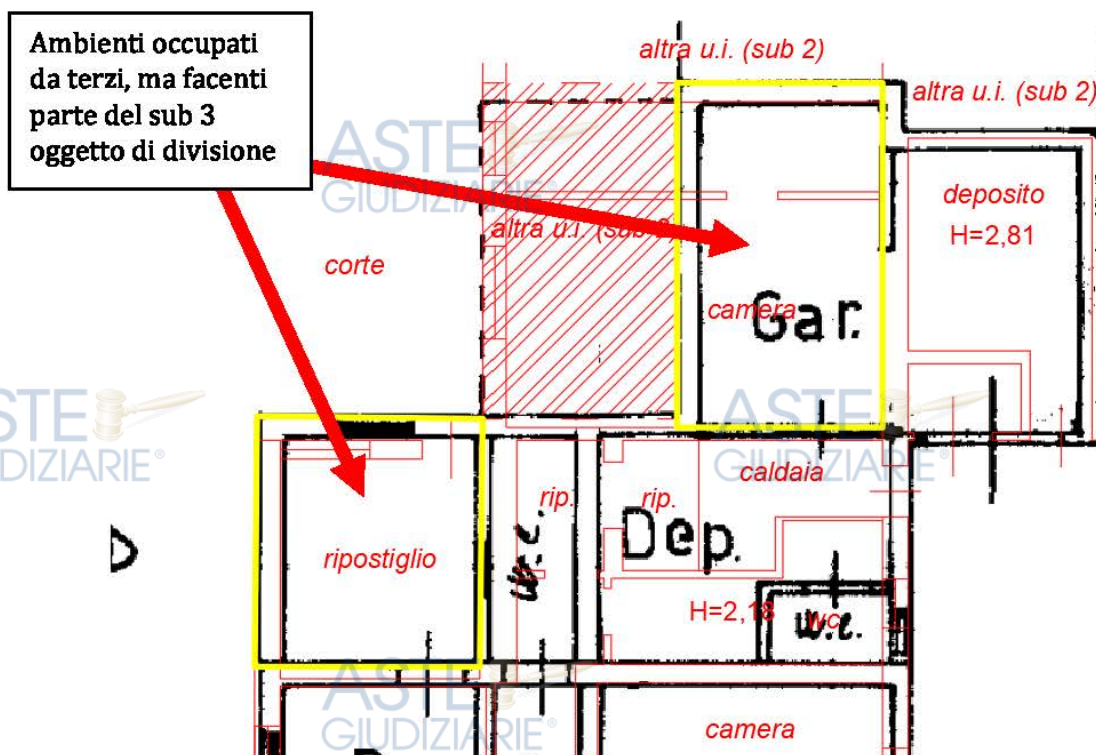
Corrispondenza catastale

Di seguito si evidenzia la sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto. Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Salerno settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione di stima dette variazioni, del costo di euro 500,00, che dovranno essere apportate, saranno decurtate dalla stima finale.



Inoltre, come evidenziato anche nella figura successiva, alla data dell'accesso, due ambienti risultavano occupati da terzi, come evidenziato nella figura successiva



Il primo ambiente "ripostiglio", è dotato di un accesso autonomo dall'esterno, e risulta completamente del sub 3. Mentre il secondo ambiente "camera", alla data dell'accesso risultava unito con parte del sub 2 (non oggetto del presente procedimento), quest'ultimo ambiente denominato "camera", risulta accessibile esclusivamente dal sub 2. Si precisa che il bene oggetto della presente procedura di divisione è il sub 3.

Riepilogando, alla data dell'accesso, lo scrivente ha constatato che un ripostiglio e parte di una camera, risultavano occupati da terzi.

PRECISAZIONI

Si precisa che, due ambienti risultavano ad uso esclusivo di terzi, precisamente ad uso del sub 2, ma facenti parte del sub 3 oggetto di divisione. Pertanto, in caso di vendita per l'intero del bene, il futuro acquirente, dovrà presumibilmente instaurare un giudizio civile per rientrare in possesso di tali ambienti, e successivamente procedere a lavori edili per aprire le porte di collegamento, e chiudere gli accessi al sub 2, nonché procedere alla riconfigurazione di tutti gli impianti, idrici, elettrici ecc..., pertanto lo scrivente stima in 22.000,00 euro i costi per il ripristino delle aree occupate, comprensivo delle pratiche edilizie, catastali e collaudi statici dell'immobile, nonché eventuali oneri, versamenti e sanzioni a favore del Comune.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, alla data dell'accesso si presentava in mediocri condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta edificato con muratura portante e tamponature, tramezzi interni, e di n alcube parti della struttura si scorgono degli elementi in calcestruzzo, per la parte residenziale, il bene si presenta pavimentato. Gli impianti di riscaldamento a pellet, non risultavano funzionanti, vi era un caminetto in legno. Non risultavano impianti di videosorveglianza e condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso il bene risultava occupato dalla sig. [REDACTED] e i componenti familiari, Tranne che per due ambienti, come evidenziato nel paragrafo "Cronistoria catastale" e "Precisazioni", risultavano ad uso esclusivo di terzi, ma facenti parte del sub 3 oggetto di divisione.

Lo scrivente provvederà comunque a valutare anche questi ambienti occupati, in quanto risultano di proprietà della sig.ra [REDACTED] ciascuno per la propria quota.

PROVENIENZE DELL BENE

Il bene identificato al sub 3 della particella 538, risulta pervenuta a:

[REDACTED] da atto di compravendita del 18/12/2002 per [REDACTED] 61656 e registrato il 15/01/2003 a Lagonegro e trascritto (rettifica) a Salerno il 17/01/2003 r. gen. 2189 reg. part. 1871

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 07/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- | | |
|---|---|
| 1 | ISCRIZIONE del 27/05/2000 - Registro Particolare 2455 Registro Generale 15249
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50178 del 23/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 2189
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61656 del 18/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17739 del 1996 |
| 3 | ISCRIZIONE del 15/02/2003 - Registro Particolare 892 Registro Generale 6646
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63388 del 07/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 161 del 19/01/2023 |

4	TRASCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 14173 Registro Generale 23354 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 38 del 17/01/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 08/01/2010 - Registro Particolare 715 Registro Generale 858 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 57 del 06/05/2009 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 01/06/2016 - Registro Particolare 17459 Registro Generale 22320 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61656 del 18/12/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 161 Registro Generale 2333 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63388 del 07/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 892 del 2003

NORMATIVA URBANISTICA

VISTA la VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, approvata con decreto della Comunità Montana "Vallo di Diano" n° 36 del 04/01/2007, pubblicata sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 4 del 15/01/2007;
VISTO l'art 12 e 30 comma 3 D.P.R. 06/06/2001 n°380 modificato ed integrato con D.Lgs 27/12/2002 n°301

L'area di sedime in catasto al foglio 21 particelle 538 ricade in zona B - Edificazione Consolidata e Integrazione;

Le norme di attuazione della zona B – Edificazione Consolidata e Integrazione sono:

1. Descrizione delle aree:

Comprende aree in gran parte edificate del centro e degli altri poli urbani, già dotate di infrastrutture primarie, prevalentemente per funzioni residenziali.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, al completamento degli edifici realizzati talvolta solo al rustico, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità ed al completamento di alcuni lotti edificabili.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso del I° comma dell'art.14 del Regolamento Edilizio, di cui alle lettere a),b),c),d), con numero di addetti non superiore a 10, compatibili con l'insediamento urbano.

4. Parametri d'intervento:

Sono consentiti gli interventi di cui agli art.6,7 e 9 del Regolamento Edilizio.

Per i lotti liberi è consentita la nuova edificazione con i seguenti parametri:

- lotto minimo (mq) 400#
- altezza massima (ml.) 11#
- numero massimo di livelli utili (n°): 3#
- distanza dai confini (mt.):5#
- distanza dalle strade pubbliche (mt.):5#

- distanza dalle facciate (mt.) 10#
- rapporto di copertura (mq/mq): 0,20# per lotti di superficie fino a 2.000 mq, fino, in ogni caso, ad una superficie massima coperta di 400 mq.

5. Modalità d'attuazione:

- a) Rilascio di concessione edilizia, per la nuova edificazione; denuncia d'inizio dell'attività o autorizzazione edilizia per l'edilizia esistente.
- b) per il completamento del Piano di zona di cui all'art.2 ad Arenabianca già approvato ed in corso di attuazione restano valide le precedenti norme fino a tre anni dall'approvazione del presente PRG. Successivamente per le aree non edificate si applicano le norme di cui all'articolo.

6. Attrezzature pubbliche:

Sono già soddisfatte nelle aree specificamente delimitate nella tavola P11.

7. Prescrizioni attuative:

- a) è consentito per i fabbricati esistenti che già raggiungono il rapporto di copertura e l'altezza massima consentiti dal PRG il solo ampliamento connesso ad esigenze igienico sanitarie, da comprovarsi a norma di legge, fino ad un massimo del 10% del volume esistente;
- b) solo dal confine libero la distanza può essere ridotta a 0,00 metri senza apertura di luci, ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, previo accordo con il confinante;
- c) è consentita inoltre l'edificazione in aderenza a muri ciechi di edifici preesistenti, nel rispetto delle distanze dai nastri stradali e dagli altri confini; è consentita inoltre la deroga dalla distanza dal nastro stradale solo per conseguire l'allineamento stradale per lotti da edificare tra due edifici preesistenti, ad eccezione degli edifici di cui alla successiva lettera e;
- d) per le sole aree indicate con B* nella frazione di Arenabianca l'edificazione è consentita con i parametri di cui all'art. 4 purché l'altezza dei fabbricati al colmo non superi la quota della strada Corso Tenente Cardinale Vincenzo – via Santa Maria di Loreto;
- e) nella sola frazione di Tardiano la distanza dai nastri stradali non può essere inferiore a 10 metri, per ragioni ambientali e di sicurezza;
- f) le coperture dovranno essere a tetto;
- g) le aree libere, non utilizzate a fini agricoli, dovranno essere sistemate a giardino o per parcheggio;
- h) la nuova edificazione nei lotti di completamento non è consentita per i lotti frazionati dopo la data di adozione del presente PRG. La richiesta di concessione Edilizia è pertanto subordinata alla certificazione del titolo di proprietà del lotto anteriore a tale data.

I terreni, siti in agro di Montesano Sulla Marcellana, in catasto foglio 21 particella n. 538:

- non ricadono nel perimetro del Parco Nazionale Cilento – Vallo di Diano;
- non sono stati percorsi dal fuoco ai sensi della legge n° 353 del 21/11/2000;
- ricadono in area sismica di Prima Categoria ai sensi della L.R. 9/83;
- non ricadono in vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio 1979, n. 27;
- non ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso presso l'ufficio Urbanistica, non sono state riscontrate allo scrivente concessioni edilizie del fabbricato. Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, ha inoltre rilasciato allo scrivente soltanto copia di comunicazione di lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato, protocollato in data

21/04/2000 prot. 3391. In tale pratica edilizia è stato dichiarato che il bene è antecedente al 01/09/1967, pertanto edificato in assenza di concessione edilizia, in quanto non obbligatorio in zone fuori dai centri abitati.

Inoltre è stato riscontrato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica, che il bene era già presente nelle mappe del Consorzio di Bonifica integrale del Vallo di Diano, cartografato anteriormente alla data del 01/09/1967.

Pertanto, in assenza di altri titoli edilizi, si ritiene che il bene possa essere in regola urbanisticamente, per la parte strutturale dell'opera di epoca storica.

Nel complesso, si ritiene necessario che il futuro acquirente debba procedere con la richiesta di abitabilità per una spesa di euro 2.500,00;

ed inoltre cautelativamente, vista l'assenza di titoli edilizi, si ritiene opportuno preventivare eventuali costi di regolarizzazione per euro 8.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

RISPOSTA AI QUESITI

1) "Determini l'attuale consistenza del bene immobile oggetto di divisione, ne valuti la eventuale comoda divisibilità, senza oneri per le parti condividenti e predisponga un progetto divisionale";

Lo scrivente, anche da quanto si evince dai paragrafi precedenti, ha constatato che non vi è una comoda divisibilità del bene, anche in considerazione delle problematiche descritte nel paragrafo "Precisazioni".

Inoltre, vista la natura strutturale del bene, il quale è stato edificato in muratura portante, risulta costoso dividere pareti e aprire porte e finestre su strutture portanti. Tali strutture portanti dovrebbero essere opportunamente rafforzate con strutture metalliche ed in calcestruzzo come prevede la normativa vigente, quindi opere molto onerose.

In ultimo, anche la disposizione interna del bene, la quale non risulta definita in modo da poter ricavare due appartamenti. Anche in questo caso si dovrebbe procedere alla demolizione di pareti e ricostruzione di altre. L'unico elemento a favore della divisione è l'ampia metratura del bene.

Pertanto, a parere dello scrivente il bene non è comodamente divisibile.

2) "nel caso in cui non sussista la comoda divisibilità del bene, valuti il valore di mercato dello stesso";

Lo scrivente, procederà quindi nel paragrafo successivo alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene. Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti delle quotazioni del Borsino immobiliare, rivista Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cfr. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).

Indagini Stima Superficie Residenziale	
OMI Agenzia delle Entrate	620.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia residenziale	600.00
Borsino immobiliare	644.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.00
Valore Medio	€ 621.33

Coefficienti di riduzione Lotto unico	
coefficiente di ubicazione	0.98
coefficiente di regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.97
coefficiente di tipologia	1.00
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.97
Totale coefficiente di riduzione	0.90

Totale coefficiente di riduzione	0.90
valore unitario medio ridotto superficie residenziale	€ 621.33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario euro/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
bene	184.59	€ 561.46	€ 103 640.25	1	€ 103 640.25
Valore di stima:					€ 103 640.25

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre i costi di ripristino delle aree occupate, regolarizzazioni edilizie, rifacimento degli impianti che attualmente ricadono nelle aree occupate, ed altri deprezzamenti di seguito elencati

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione e sistemazioni catastali.	500.00	euro
Stato d'uso e di manutenzione	1.00	%
regolarizzazione edilizia + abitabilità	10500.00	euro
ripristino delle aree occupate	22000.00	euro

Valore finale di stima: € 69.932,86
(1/1 della proprietà)

Valore finale di stima arrotondato: € 70.000,00
(settantamila,00 euro)
(1/1 della proprietà)

Lotto unico: € 70.000,00 (settantamila,00 euro) (1/1 della proprietà)

TRASMISSIONE BOZZA ALLE PARTI

Lo scrivente, in data 12/01/2024, ha trasmesso Bozza della presente relazione, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni,

- mezzo PEC all'Avv. [REDACTED] per l'Attore FALLIMENTO "MARCELLANA SHOES" DI [REDACTED];
- mezzo PEC al dott. [REDACTED], curatore del FALLIMENTO "MARCELLANA SHOES" DI [REDACTED];
- mezzo raccomandata A/R n° 618666140283 al Convenuto [REDACTED], consegnata il 23-01-24;
- mezzo raccomandata A/R n° 618666140283 al comproprietario [REDACTED], consegnata il 23-01-24.

Tutte le ricevute Pec e Raccomandate sono allegate alla presente relazione (**cf. allegato 1 - Comunicazioni/trasmissione Bozza**)

In data 26/02/2024, lo scrivente ha constatato che nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente.

Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

