

Esecuzione Immobiliare 21 - 2020

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Giuliana Santa Trotta*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- DEBITORI:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it

Indice della Perizia

1	Operazioni Peritali	3
2	Titolarità	6
3	Dati catastali	7
4	Cronistoria dati catastali	8
5	Individuazione e confini catastali	10
6.1	Bene 1-2-3-8	12
6.2	Bene 4-5	15
6.3	Bene 6-7	17
7	Provenienza del Bene	20
8	Formalità Pregiudizievoli	21
9	Stima	21
10	Suddivisione dei LOTTI	32

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 11/10/2023, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED], iscritta al n. RGE 21/2020; in data 17/10/2023 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 19 marzo 2024.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1 Operazioni Peritali

Il C.T.U., comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 20/11/2023 alle ore 13:00 e provvedeva ad effettuare il primo accesso presso i compendi pignorati. In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

[illegible]

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha e ca		Dominicale	Agrario	
1	27	391		-	SEMINATIVO I	57,46		Euro 26,71	Euro 22,26	Tipo Mappale del 18/10/2011 Pratica n. SA0625758 in atti dal 18/10/2011 presentato il 17/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (c. 625758.1/2011)
Notifica						Partita				

Dati della richiesta	Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959)
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 160

INT  ASTE  (8) 

[illegible]

Dati della richiesta	Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 79

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
							Dominicale	Agrario			
14	79			PASCOLO ARB 2	88 56		Euro 11.43 L. 22.140	Euro 7.78 L. 15.055	Impianto meccanografico del 30/06/1975		
Notifica						Partita	1345				

Dati della richiesta	Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 332

ASIE GIUDIZIARIE®

DATI IDENTIFICATIVI										DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito							
								Dominicale	Agrario						
1	14	332	-		SEMIN ARBOR 5	63 60		Euro 14,78	Euro 16,42	FRAZIONAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. SA0370169 in atti da 27/06/2011 presentato il 24/06/2011 (n. 370169.1/2011)					
Notifica						Partita									

Dati della richiesta		Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO										
		Foglio: 16 Particella: 1185 Sub.: 2										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	1185	2			A/2	2	6,5 vani	Totale: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 110 m ²	Euro 228,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: si soppr. fg.16 n.412 e conti. fg.16 n.1185										

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

Dati della richiesta		Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO										
		Foglio: 16 Particella: 1185 Sub.: 4										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	1185	4			C/2	3	46 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 20,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: si soppr. fg.16 n.412 e conti. fg.16 n.1185										

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

Dati della richiesta		Comune di CASELLE IN PITTARI (Codice:B959)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO										
		Foglio: 27 Particella: 392										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	392				C/2	5	60 m ²	Totale: 77 m ²	Euro 37,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CALATA SAN GIOVANNI Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

2 Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono rispettivamente di proprietà del seguente debitore:

- Bene 1** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;
- Bene 2** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;
- Bene 3** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;
- Bene 4** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;
- Bene 5** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;
- Bene 6** – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2;

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4;

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

- [REDACTED]

Quota 1/1 del diritto di usufrutto

- [REDACTED]

Quota 1/2 del diritto di nuda proprietà

- [REDACTED]

Quota 1/2 del diritto di nuda proprietà

3 Dati catastali

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Red. domen.	Red. Agr.
27	159			Semin. Arbor	3	900,00 mq	€ 6,04	€ 3,25

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Red. domen.	Red. Agr.
27	391			Seminativo	1	5.746,00 mq	€ 26,71	€ 22,26

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Red. domen.	Red. Agr.
27	160			Seminativo	1	164,00 mq	€ 0,76	€ 0,64

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Red. domen.	Red. Agr.
14	79			Pascolo Arb.	2	8.856,00 mq	€ 11,43	€ 7,78

Bene 5 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Red. domen.	Red. Agr.

14	332			Semin. Arbor	5	6.360,00 mq	€ 14,78	€ 16,42
----	-----	--	--	--------------	---	-------------	---------	---------

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2:

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
16	1185	2		A/2	2	6,5 vani	110,00 mq	€ 228,27	1

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
16	1185	4		C/2	3	46,00 mq	51,00 mq	€ 20,43	S1

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	392			C/2	5	60,00 mq	77,00 mq	€ 37,19	T

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159:

La particella 159 del Foglio 27 del Comune di Caselle in Pittari, deriva dalla particella 21 stesso foglio a seguito di Frazionamento del 23/06/2011 Pratica n. SA0367404 in atti dal 23/06/2011 (n. 15.1/1987);

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391:

La particella 391 del Foglio 27 del Comune di Caselle in Pittari, è stata generata a seguito di Tipo Mappale del 18/10/2011 Pratica n. SA0625758 in atti dal 18/10/2011 presentato il 17/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 625758.1/2011) il quale, oltre ad aver generato la particella 392, ha soppresso l'originaria particella 71 stesso foglio.

La predetta particella a seguito di Frazionamento del 23/06/2011 Pratica n. SA0367404 in atti dal 23/06/2011 (n. 15.1/1987) ha variato consistenza da 6.098,00 mq a 5.934,00.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160:

La particella 160 del Foglio 27 del Comune di Caselle in Pittari, deriva dalla particella 71 stesso foglio a seguito di Frazionamento del 23/06/2011 Pratica n. SA0367404 in atti dal 23/06/2011 (n. 15.1/1987);

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79:

La particella 79 del foglio 14 del Comune di Caselle in Pittari, non ha subito alcuna variazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.

Bene 5 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;

La particella 332 del Foglio 14 del Comune di Caselle in Pittari, deriva dalla particella 78 stesso foglio a seguito di Frazionamento del 27/06/2011 Pratica n. SA0370169 in atti dal 27/06/2011 presentato il 24/06/2011 (n. 370169.1/2011) il quale ha cambiato la consistenza da 18.909,00 mq a 6.360,00 mq.

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2:

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

Le particelle 1185 sub. 2 e 4 sono state generate a seguito di Tipo Mappale del 18/04/2011 Pratica n. SA0234266 in atti dal 18/04/2011 presentato il 18/04/2011 (n. 234266.2/2011) sopprimendo le particelle 502, 706 e 708.

Con Variazione D'ufficio del 12/12/1995 in atti dal 07/01/1999 T. M.985/94 (n. 31374.2/1995) è stata soppressa l'originaria particella 413 ed è stata generata la precedente particella citata 708.

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

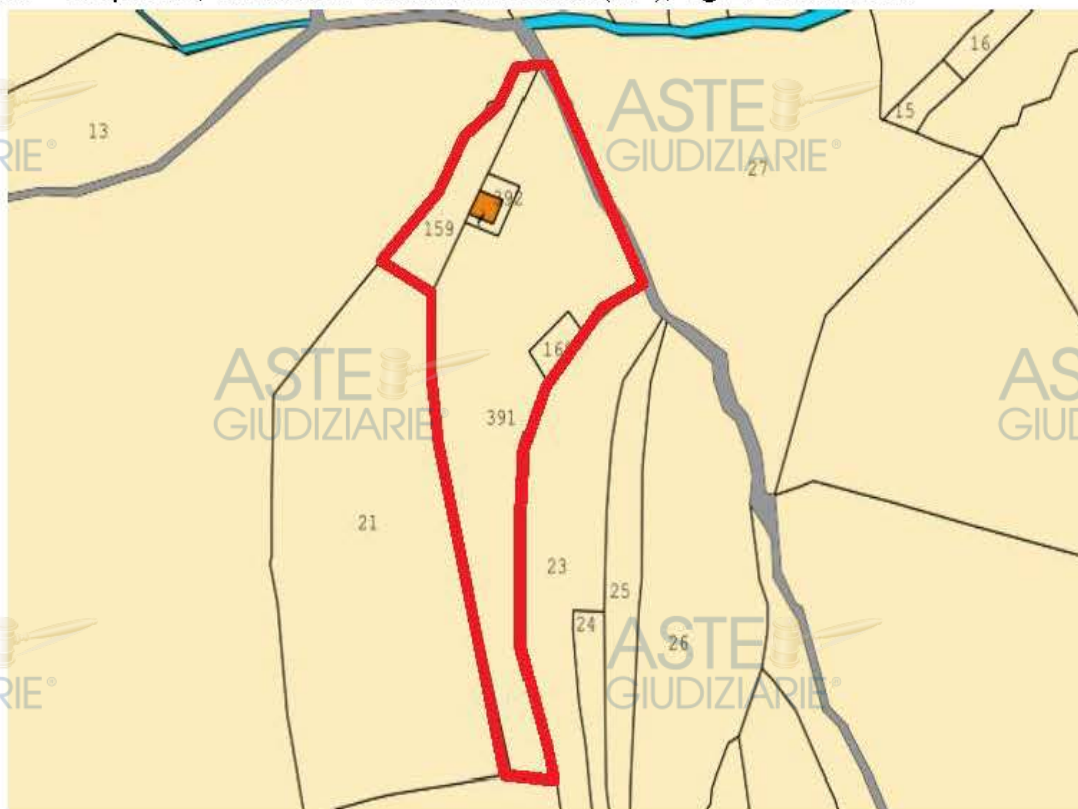
La particella 392 del Foglio 27 del Comune di Caselle in Pittari, è stata generata a seguito di Tipo Mappale del 18/10/2011 Pratica n. SA0625758 in atti dal 18/10/2011 presentato il 17/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 625758.1/2011) il quale, oltre ad aver generato la particella 391, ha soppresso l'originaria particella 71 stesso foglio.

La predetta particella a seguito di Frazionamento del 23/06/2011 Pratica n. SA0367404 in atti dal 23/06/2011 (n. 15.1/1987) ha variato consistenza da 6.098,00 mq a 5.934,00.

5 Individuazione e confini catastali

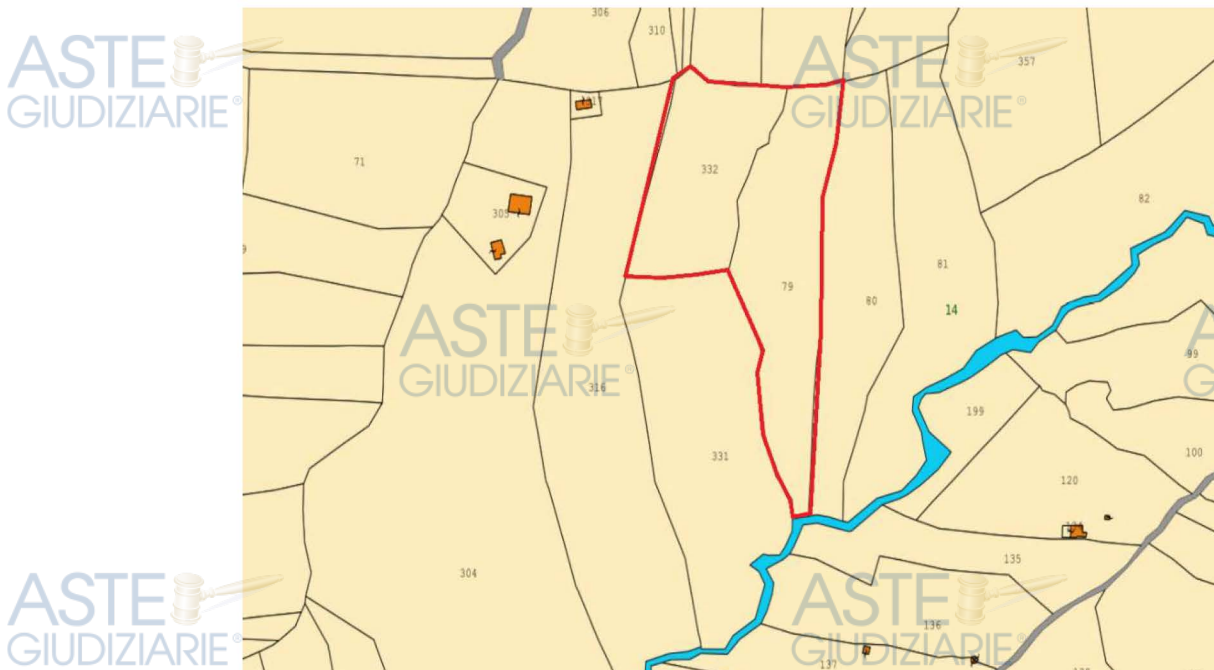
Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono nel Comune di Caselle in Pittari (SA):

- Bene 1** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;
- Bene 2** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;
- Bene 3** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;
- Bene 8** – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:



I beni confinano a Nord con part. 400 ad Est con la part.27 e 23 a sud con la part. 22 e ad ovest con part. 21 e 400.

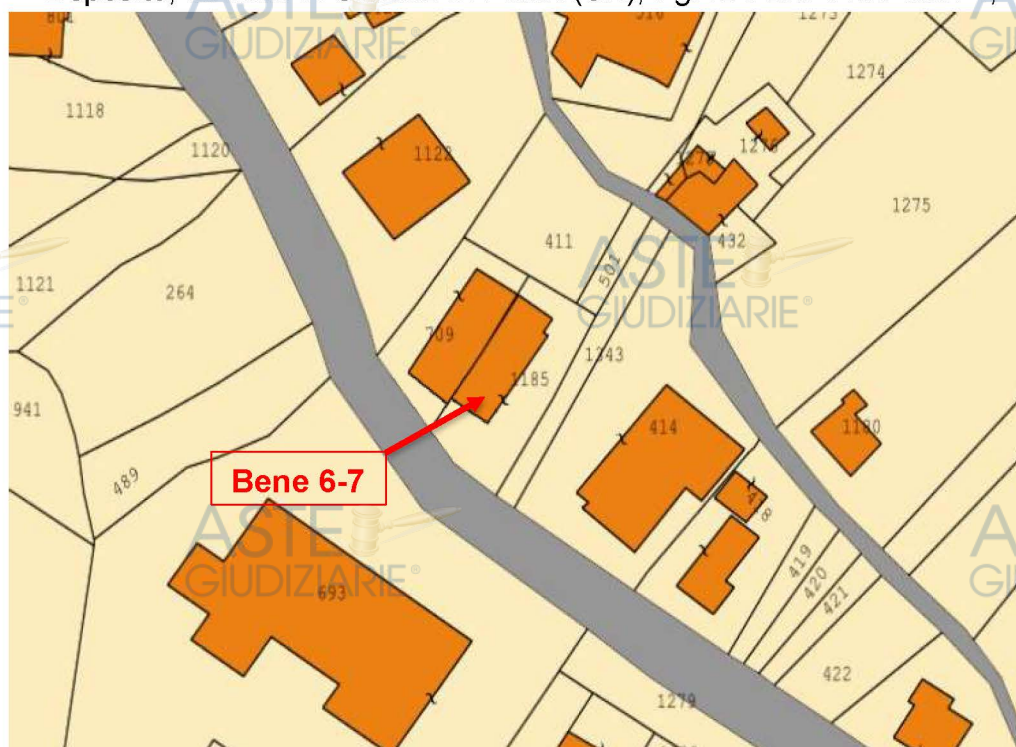
- Bene 4** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;
- Bene 5** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;



I beni confinano a Nord con part. 308, 322 e 46 e strada rurale sterrata ad Est con la part.80 a sud con piccolo torrente e ad ovest con part. 316 e 331.

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2;

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4;



I beni confinano a Nord con part. 411 e 501 ad Est con la part.1343 strada interna a sud con via Nazionale ad ovest con part. 709.

6.1 Bene 1-2-3-8

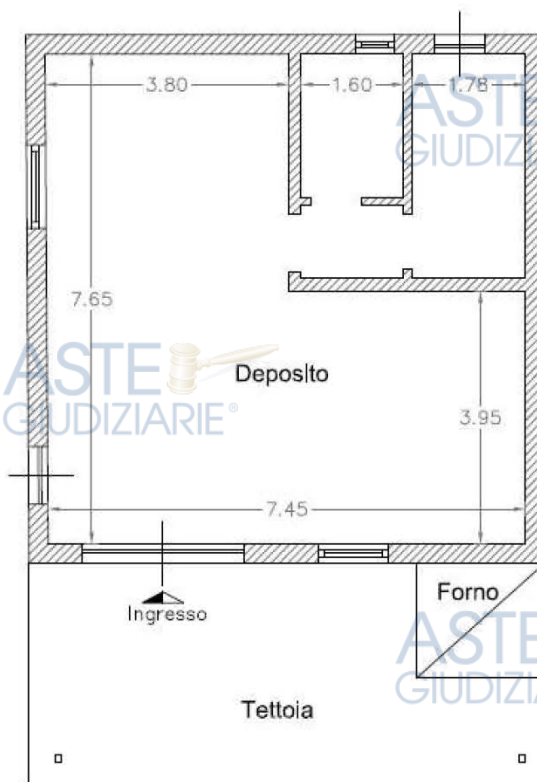
Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno costituito da diverse particelle con destinazione agricola ed un deposito annesso, situato a sud del Comune di Caselle in Pittari (SA). Le particelle in questione sono la 159, 391, 160 e la 392 (fabbricato adibito a deposito) tutte ricadenti nel foglio di mappa n. 27.



L'intero lotto di terreno ha forma irregolare e morfologia pressappoco pianeggiante, attualmente adibito in parte a piazzale antistante il deposito ed in parte per attività agricola.

Il deposito censito con la particella 392, si sviluppa su un unico livello al pian terreno, con struttura portante in mattoni di cls e copertura con travi in ferro e pannelli coibentati ad una falda. È composto da un grande vano d'ingresso, un disimpegno, un bagno ed un altro ambiente destinato a ricovero attrezzi. Nella parte antistante quest'ultimo è presente un portico con piazzale in cls ed un forno in muratura.



Sulla particella 391, inoltre è presente una serra con struttura in ferro adibita a deposito. Il manufatto è ancorato su una platea in cls ed ha dimensioni pari a 7,00 ml di lunghezza e 5,00 ml di larghezza per un totale di mq 35,00.

Inoltre risulta realizzata una struttura in parte composta da mattoni in cls e in parte in legno con copertura in lamiera zincata, utilizzata per il ricovero della legna, cuccia per il cane e pollaio. L'intera struttura si sviluppa per una superficie di circa 37,00 mq con altezza interna al colmo di 2,50 ml. Per entrambe le strutture, innanzi descritte, non risulta esserci alcun permesso edilizio, in questo caso lo scrivente, in fase di stima, provvederà a decurtare una somma sul valore finale del bene, per la rimozione delle stesse.

Consistenza.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160:

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 159	900,00 mq	-	1,00	900,00 mq		
Part. 391	5.746,00 mq	-	1,00	5.746,00 mq		
Part. 160	164,00 mq	-	1,00	164,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				6.810,00 mq		

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 392 Deposito	55,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq		
Part. 392 Tettoia	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				68,50 mq		

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq		
Deposito pollaio	37,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

La superficie, dei terreni e l'area perimetrale alla struttura, è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non è stato eseguito rilievo con strumentazione topografica non espressamente richiesta dalla procedura. La porzione di corte perimetrale dell'immobile,

in considerazione della natura, dello stato in cui si trova e della consistenza è stata considerata come valore aggiunto al fabbricato (deposito) in quanto direttamente collegato ad esso.

Stato Conservativo

L'immobile adibito a deposito si presenta in discreto stato di conservazione così come i terreni circostanti che risultano essere coltivati e privi di rovi o spine. Le opere circostanti, pollaio, legnaia e serra, sono in avanzato stato di degrado.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, sull'immobile censito con la particella 392 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di alcuni tramezzi. Non risultano presenti in mappa le due strutture (Serra e Pollaio) precedentemente descritte e pertanto non essendo accatastate non producono reddito ai fini fiscali.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Caselle in Pittari in "zona E Agricola" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Caselle in Pittari, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 50/2003 del 11/12/2003;

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate difformità con quanto reperito presso l'ufficio Comunale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, che possono essere sanati mediante richiesta di sanatoria.

Inoltre come descritto, nella parte retrostante il corpo di fabbrica, sono presenti una serra e un manufatto composto in parte in mattoni in cls ed in parte in legno. Per tali opere l'ente non ha fornito allo scrivente alcuna documentazione Urbanistica in merito. Pertanto in fase di stima, si provvederà ad apportare una detrazione per la rimozione delle stesse.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dal [REDACTED]

Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile, non rientra in un condominio costituito.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

6.2 Bene 4-5

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno costituito da due particelle con destinazione agricola situato nel Comune di Caselle in Pittari (SA). Le particelle in questione sono la 79, 332, ricadenti nel foglio di mappa n. 14.

L'intero lotto di terreno ha forma Irregolare e morfologia pressappoco ondulata che pende verso sud, attualmente destinato all'attività agricola.

La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il "bene 4 e 5" ha una superficie catastale totale di circa mq. 1.400,00 e si presenta completamente incolto. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Consistenza.

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;
Bene 5 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 79	8.856,00 mq	-	1,00	8.856,00 mq		
Part. 332	6.360,00 mq	-	1,00	6.360,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				15.216,00 mq		

La superficie dei terreni è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non è stato eseguito rilievo con strumentazione topografica non espressamente richiesta dalla procedura.

Stato Conservativo

Alla data di accesso i beni si presentavano incolti con la presenza di erbacce e in alcuni punti rovi.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Caselle in Pittari in "zona E Agricola" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti beni non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dal [REDACTED]

Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile, non rientra in un condominio costituito.

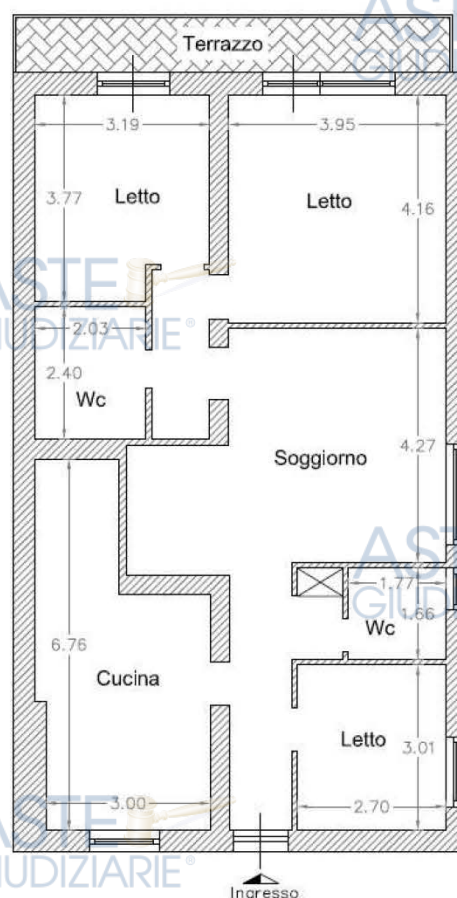
Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

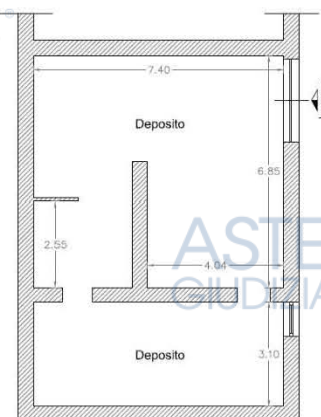
6.3 Bene 6-7

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Via Nazionale del Comune di Caselle in Pittari (SA), riportato nel NCEU al foglio 16, p.lla 1185 sub. 2 categoria A/2 con destinazione d'uso abitazione e foglio 16, p.lla 1185 sub. 4 categoria C/2 con destinazione d'uso Deposito. Il bene in oggetto è inserito in un contesto edilizio con zone residenziali similari nelle aree limitrofe. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada statale n. 517 "Bussentina". L'intero corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, composta da altre abitazioni e depositi non oggetto della presente procedura. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante è composta da intelaiatura verticale ed orizzontale in cemento armato solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti funzionanti. La pavimentazione interna è in lastre di marmo in buono stato di conservazione e così come gli



infissi esterni in legno tradizionale. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile. Il deposito, posto al piano seminterrato, si compone di due ambienti principali divisi da una tramezzatura. Completamente intonacato, con pavimentazione in graniglia di marmo ed un'unica porta di accesso in alluminio con saracinesca in lamiera.



L'immobile è così distribuito: Piano Terra – composto da ampia cucina, soggiorno, tre vani letto, disimpegno e due bagni.

Piano seminterrato – composta da due ambienti adibiti a deposito.

Consistenza.

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2:

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	117,70 mq	1,00	117,70 mq		terra
Terrazzo	7,90 mq	7,90 mq	0,10	0,79 mq		terra
Superficie convenzionale complessiva:				118,49 mq		

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	72,00 mq	93,50 mq	1,00	93,50 mq		Seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:				93,50 mq		

Stato Conservativo

L'immobile adibito a deposito si presenta in discreto stato di conservazione così come i terreni circostanti che risultano essere coltivati e privi di rovi o spine. Le opere circostanti, pollaio, legnaia e serra, sono in avanzato stato di degrado.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, sull'immobile censito con la particella 1185 sub. 2 nella planimetria catastale non risulta rappresentato

il terrazzo. Sull'immobile censito con la particella 1185 sub. 4 nella planimetria catastale manca il deposito ricavato nell'area sottostrada. In considerazione di quanto descritto lo scrivente, provvederà in fase di stima, a decurtare un importo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Caselle in Pittari in "zona C3 Zona residenziale" del vigente strumento urbanistico.



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Caselle in Pittari, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.8 del 12/01/1974;
- Licenza edilizia del 10/07/1975 variante alla licenza del 12/01/1974
- Concessione edilizia pratica n. 07/08/1977;
- Concessione edilizia pratica n. 21/06/1988;

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate difformità con quanto reperito presso l'ufficio Comunale.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dal Sig. [REDACTED] dai suoi familiari.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile, non rientra in un condominio costituito.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

7 Provenienza del Bene

- I beni contraddistinti con i n.ri da 1 a 8, sono pervenuti ai [REDACTED], per la quota si 1/2 ciascuno della nuda proprietà, con atto di Donazione per Notaio De Luca Vincenzo da Vallo della Lucania, [REDACTED] rep. [REDACTED] rac. [REDACTED], trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in [REDACTED] e r. [REDACTED], dal Sig. [REDACTED] il quale si riservava il diritto di Usufrutto;
- Al sig. [REDACTED], i beni sono pervenuti a seguito di successione ereditaria della Sig.ra [REDACTED] Dichiarazione di Successione del [REDACTED] Uff. Registro di Vallo della Lucania e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED].
- Ai sig.ri [REDACTED], i beni sono pervenuti a seguito di successione ereditaria del Sig. [REDACTED], [REDACTED] Dichiarazione di Successione del [REDACTED] Uff. Registro di Vallo della Lucania e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED].

8 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate, sono risultate le seguenti formalità:

- Bene 1** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;
- Bene 2** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;
- Bene 3** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;
- Bene 4** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;
- Bene 5** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;
- Bene 6** – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2;
- Bene 7** – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4;
- Bene 8** – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392;

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/06/2020 - Registro Particolare 12054 Registro Generale 15863
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Repertorio 321 del 21/02/2020

9 Stima

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 dei vari immobili, 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 pignorati 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 giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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 considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare". Per la determinazione del valore del diritto di Usufrutto saranno determinati in funzione della piena proprietà dell'immobile e dell'età dell'usufruttuario secondo i coefficienti di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 8 gennaio 2008 e seguenti. Il valore dell'usufrutto sarà calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale attualmente vigente e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario. La nuda proprietà sarà calcolata per differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore dell'usufrutto.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona e valutato i valori VAM della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene da 1 a 3	6.810,00 mq	4,00 €/mq	27.240,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 27.240,00**

Deprezzamento del 15%: € 4.086,00 a detrarre

Valore finale dei Beni: € 23.150,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: ventitremilacentocinquanta,00 euro

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 8.102,50

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): 15.047,50.

Interesse legale vigente 1% età usufruttuario 75 anni.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;**Bene 5** – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona e valutato i valori VAM della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 3,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 4 e 5	15.216,00 mq	3,00 €/mq	45.648,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 45.648,00**

Deprezzamento del 15%: € 6.847,20 a detrarre

Valore finale dei Beni: € 38.500,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *trentottomilacinquecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 13.475,50

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 25.025,00.

Interesse legale vigente 1% età usufruttuario 75 anni.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = valore medio 860,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 800,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.500,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **1.053,33 €/mq;**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione	0,98
coefficiente di condizione	0,99
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,99
Coefficiente di panoramicità	0,96
coefficiente di rating immobiliare	0,96
coefficiente di tipologia	0,98
coefficiente di superficie	0,99
Totale coefficiente di riduzione	0,86

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 1.053,33
Coefficiente di riduzione	0,86
valore unitario ridotto	€ 905,87

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

○ **905,87 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 6	118,49 mq	905,87 €/mq	107.336,14 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 107.336,14**

Deprezzamento del 15%: € 16.100,42 a detrarre

Valore finale del Bene: € 91.200,00

(Importo arrotondato)

Diconsi: *novantunomiladuecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 31.920,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 59.280,00.

Interesse legale vigente 1% età usufruttuario 75 anni.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = valore medio 220,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 280,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 220,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **240,00 €/mq;**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche,

a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</i>
<i>Coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,94</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,99</i>

coefficiente di tipologia	0,98
coefficiente di superficie	0,99
Totale coefficiente di riduzione	0,85

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 240,00
Coefficiente di riduzione	0,85

valore unitario ridotto	€ 204,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **204,00 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 7	93,50 mq	204,00 €/mq	19.074,00 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 19.074,00**

Deprezzamento del 15%: € 2.861,90 a detrarre

Valore finale del Bene: € 16.000,00

(Importo arrotondato)

Diconsi: **sedicimila,00 euro**

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 5.600,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 10.400,00.

Interesse legale vigente 1% età usufruttuario 75 anni.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = valore medio 550,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 650,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 950,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **716,67 €/mq;**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,96</i>
<i>Coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,94</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,80

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$

valore unitario medio	€ 716,67
Coefficiente di riduzione	0,80

valore unitario ridotto	€ 573,33
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **573,33 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 8	68,50 mq	573,33 €/mq	39.273,33 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre a seguito di quanto precedentemente esposto lo scrivente ritiene opportuno decurtare l'importo di € 9.000,00 (decurtazione forfettaria) per la rimozione e lo smaltimento delle opere non autorizzate presenti sul terreno adiacenti al bene in questione.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 39.273,33 – € 9.000,00 = € 30.273,33**

Deprezzamento del 15%: € 4.541,00 a detrarre

Valore finale del Bene: € 25.700,00

(Importo arrotondato)

Diconsi: *venticinquemilasettecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 8.995,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 16.705,00.

Interesse legale vigente 1% età usufruttuario 75 anni.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere *a)* e *b)* del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere *a)* e *b)* del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

10 Suddivisione dei LOTTI

Lotto 1

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;

Valore dei Beni 1- 2- 3: € 23.150,00

Diconsi: *ventitremilacentocinquanta,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 8.102,50

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): 15.047,50.

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392;

Valore del Bene 8: € 25.700,00

Diconsi: *venticinquemilasettecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 8.995,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 16.705,00.

Valore Totale Lotto 1: € 48.850,00

Diconsi: *tredicimilacinquecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 17.097,50

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 31.752,50.

Lotto 2

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;

Bene 5 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;

Valore finale dei Beni 4 - 5: € 38.500,00

Diconsi: *trentottomilacinquecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 13.475,50

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 25.025,00

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2;

Valore finale del Bene: € 91.200,00

Diconsi: *novantunomiladuecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 31.920,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 59.280,00.

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4;

Valore finale del Bene: € 16.000,00

Diconsi: *sedicimila,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 5.600,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 10.400,00.

Valore Totale Lotto 2: € 145.700,00

Diconsi: *tredicimilacinquecento,00 euro*

Di cui:

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): € 50.995,00

Il valore del diritto di NUDA PROPRIETÀ (decurtato ai fini della vendita forzata): € 94.705,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Vallo della Lucania, li 14/02/2024

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipotecastiche;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*
9. *Comunicazioni Parti.*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce

