



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Aniello Maria De Piano

***Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio  
"Stima Immobiliare"***

**PROCEDURA n. 32/2014**

contro

Custode:

L'esperto stimatore  
Architetto Gaetano Iannini

**Prossima Udienza: 03 Ottobre 2023**

**Maratea, Giugno 2023**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura: n. 32-2014 R.G.**

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 10/04/2021, prestato giuramento in data 22/04/2021, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da nei confronti di al fine di espletare il seguente mandato:

### **Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare**

**nr. 32/2014 R.G.**

**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.*

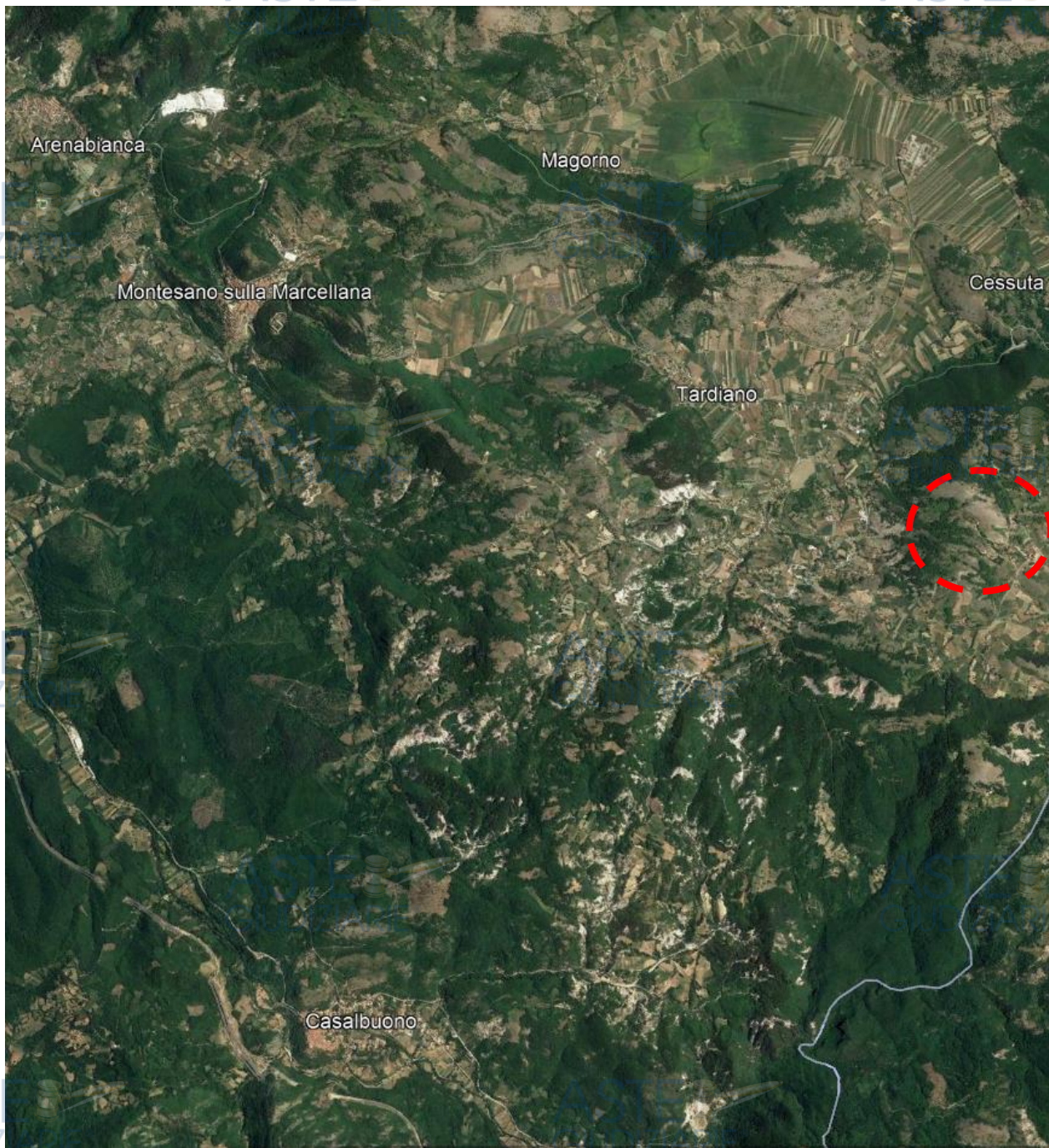
**QUESTITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

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



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

**QUESITO 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.**



*Immobile ubicato in Montesano sulla Marcellana (Sa) via Perillo*



**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.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società esecutata.

1° accesso eseguito in data 07 giugno 2023;

Come si evince dal verbale, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 11,45 con la stesura del verbale. **(all. A)**

- 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 07/06/2023 con inizio alle ore 9,30;

Al primo sopralluogo assistevano i sigg. avv. nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, la sig.ra , nonché il collaboratore del c.t.u. geom.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della sig.ra , la quale ha permesso l'accesso alle unità immobiliari poste al piano terra e piano primo di un più ampio fabbricato. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 11,45 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del 06 Febbraio e 8 Aprile c.a. **(all. B)**, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati effettuati gli



accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

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

La documentazione di cui all'art. 567 seconda comma c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte del creditore procedente avv. in data 09/10/2014 che ha optato per il deposito della certificazione delle iscrizioni, trascrizioni, estratto di mappa, visure storiche e certificato ipotecario. Il sottoscritto ha proceduto alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. ed ha riscontrato quanto segue:

a seguito di accertamento n. SA0510401 del 29/09/2010 da parte dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati non dichiarati, sono stati costituiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 78 la particella 464 sub. 1 cat. C/2 di mq. 165 e sub. 2 cat. C/2 di mq. 70, tali immobili ricadono al N.C.T. sulla particella 72 del foglio di mappa n.78.

**Fabbricati non dichiarati**

Dettaglio della particella	
Comune catastale:	MONTESANO S MARCELLANA (SA)
Sezione:	
Foglio:	78
Numero:	72
Data comunicato in G.U.:	29/09/2010
Stato accertamento:	Attribuita rendita presunta
Protocollo avviso accertamento:	SA0510401
Protocollo DOCFA:	
Periodo pubblicazione avviso accertamento:	30/11/2012 - 29/01/2013

Unità Immobiliari con rendita presunta attribuita contenute nell'avviso di accertamento						
Comune	Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Numero	Denominatore	Subalterno
MONTESANO S MARCELLANA			0078	00464		2
MONTESANO S MARCELLANA			0078	00464		1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In seguito, con la variazione d'ufficio del 25/04/2012 protocollo n. SA0224754 in atti dal 25/04/2012 (n. 5942.1/2012) la particella 72 del foglio di mappa n.78, da seminativo è stata trasformata in "FU D ACCERT" di consistenza mq. 1.700 con la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

- Visure catastali storiche estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. C)**
- Estratto di Mappa estratto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa)– servizi catastali; **(all. D)**
- Ispezioni Ipotecarie estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. E)**

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



*Sovrapposizione foto aerea con stralcio catastale*



*QUESITO n.1*

*Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.*

LOTTO A

Immobile sito nel Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) (Codice F625) - via Perillo, identificato al N.C.T.:

-foglio di mappa n.78 particella 72

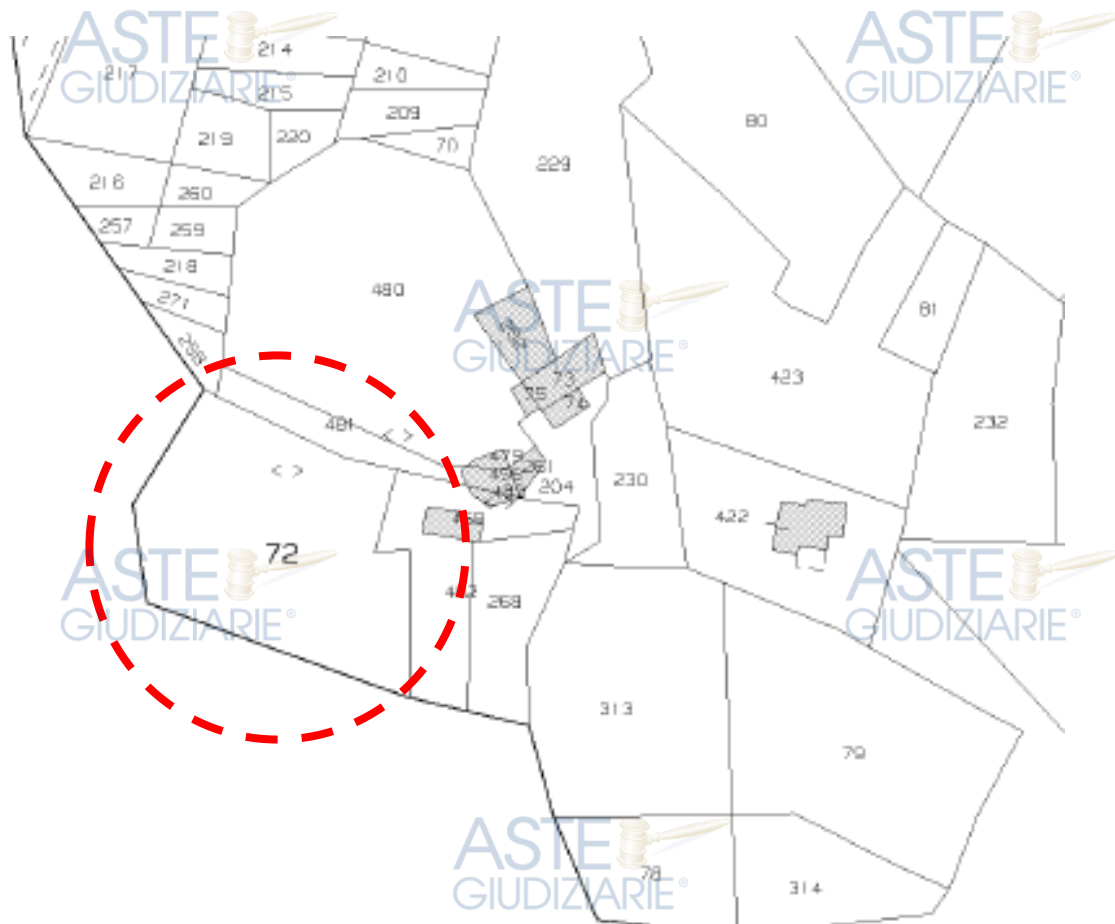
Al N.C.E.U.:

-foglio di mappa n.78 particella 464 sub. 1

-foglio di mappa n.78 particella 464 sub. 2

Il bene appartiene a:

1) per i diritti di proprietà pari a 1/1;



Stralcio catastale F. 78 Comune Montesano sulla Marcellana (Sa)



*QUESITO n.2*

*Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:



LOTTO A

**Immobile sito nel Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa (Codice F625 via Perillo, identificato al N.C.T. foglio di mappa n.78 particella 72 e al N.C.E.U. foglio di mappa n.78 particella 464 sub. 1particella 464 sub. 2**



Il bene oggetto di pignoramento, da una ricerca fatta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, risulta di esclusiva proprietà del sig. in virtù di atto di donazione per notar in data 03/07/1986 rep. n. 27398 racc. n. 11560, registrato a Lagonegro il 04/07/1986 al n. 562 mod. 1 volume 139 trascritto a Salerno il 17/07/1986 n. 16916/13914 e n. 16915/13913, Proprietà:



1) (esecutato) nato a **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

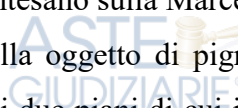


*QUESITO n.3*

*Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto*

LOTTO A

Il lotto è composto di un terreno con sovrastante due manufatti di cui un fabbricato destinato a locali garage e depositi in totale assenza di titolo abilitativo e da altro fabbricato di maggior consistenza in parte realizzato prima del 67'. Quest'ultimo fabbricato ricade in parte nella particella oggetto di pignoramento e in parte su altra particella non oggetto di pignoramento, il tutto ubicato in località Perillo nel Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa).



La porzione di fabbricato ricadente nella particella oggetto di pignoramento è costituita da un'unica unità immobiliare autonoma composta di due piani di cui il piano terra è destinato a deposito e cantine; il piano superiore, con accesso autonomo, è destinato ad abitazione e si



compone di un vano soggiorno, un vano letto, un vano deposito/cucina, un servizio igienico sanitario con accesso indipendente dal terrazzo.

Si specifica che l'accesso avviene attraverso la particella di terreno oggetto di pignoramento.

In adiacenza a tale porzione d'immobile insistono altre unità immobiliari destinate a stalle e di cui una piccola parte ricade nell'area oggetto di pignoramento. Tale porzione non può subire trasformazioni in quanto non può essere annessa alla rimanente unità immobiliare né può essere oggetto di demolizione sia perché forma un unico corpo di fabbrica con la parte di immobile rimanente e sia anche per motivi strutturali.



Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) risulta che per l'immobile destinato a garage e depositi non è stato richiesto alcun titolo abilitativo, mentre il restante immobile è stato realizzato precedentemente al 1967 per il quale è stato rilasciato un nulla osta nel 1974 per la riparazione della copertura. L'edificio è stato eseguito in epoche diverse, il corpo di fabbrica principale composto dal piano terra e primo, è stato realizzato prima del 1967 mentre, i corpi annessi sono stati realizzati in epoca remota. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di Attestato di prestazione energetica.

Il fabbricato con destinazione garage e deposito è realizzato in epoca remota ed è costruito con struttura in muratura e copertura con pannello in lamiera ondulata.





Il fabbricato con destinazione abitazione, depositi e stalle presenta una tipologia tipica degli alloggi residenziali realizzati negli anni 40'; la struttura verticale è realizzata in muratura, il solaio d'interpiano è realizzato in tavelloni e ferro, mentre la copertura a falde è stata realizzata con struttura portante in legno e manto di tegole marsigliesi. Gli infissi esterni sono in alluminio, all'interno gli intonaci sono del tipo civile, pavimenti e rivestimento sono in ceramica, le bussole interne sono in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo scadente.



A migliore individuazione si allega documentazione fotografica esterna e interna. (all. F)



A parere dello scrivente, prima di procedere alla vendita si dovrà eseguire l'accatastamento dei manufatti oggetto di accertamento da parte del catasto di Salerno (particelle 464 sub 1 -2) successivamente, si dovrà stralciare la porzione di fabbricato ricadente su una piccola parte della particella 72, le spese di regolarizzazione catastale sono state computate e riportate al quesito 12.

*QUESITO n.4*

*Identificazione catastale dei beni pignorati*

I beni sono censiti al Catasto Terreni come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Montesano sulla Marcellana (F625) (Sa)

LOTTO A

**1. Foglio di mappa n.78 particella 72**

Qualità FU D ACCERT di mq. 1700

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montesano sulla Marcellana (F625) (Sa)

**2. Foglio di mappa n.78 particella 464 sub.1**

Via Perillo piano T, Categoria C/2, classe 7, consistenza **165 mq.**, rendita € 272,69;

**3. Foglio di mappa n.78 particella 464 sub.2**

Via Perillo piano T, Categoria C/2, classe 7, consistenza **70 mq.**, rendita € 115,69;

Ditta: **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

**CONFINI CATASTALI:**

**Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa)**

Foglio	Mappale	Sub.	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
78	72	/	Part. 481	Part. 482	Part. 151	Part. 151

*QUESITO n.5**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**Prospetto sintetico:*LOTTO A

Il lotto è composto di un terreno con sovrastante due manufatti, di cui un fabbricato è destinato a locali garage e depositi in totale assenza di titolo abilitativo e da altro fabbricato di maggior consistenza in parte realizzato prima del 67'. Quest'ultimo fabbricato ricade in parte nella particella oggetto di pignoramento e in parte su altra particella non oggetto di pignoramento, il tutto è ubicato in località Perillo nel Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa).

La porzione di fabbricato ricadente nella particella oggetto di pignoramento è costituita da un'unica unità immobiliare autonoma composta di due piani di cui il piano terra è destinato a deposito e cantine, il piano superiore, con accesso autonomo, è destinato ad abitazione composto di un vano soggiorno, un vano letto, un vano deposito/cucina, un servizio igienico sanitario. L'abitazione ha accesso indipendente dal terrazzo.

Si specifica che l'accesso avviene attraverso la particella oggetto di pignoramento.

In adiacenza a tale porzione d'immobile, insistono altre unità immobiliari destinate a stalle, ed una piccola parte ricade nell'area oggetto di pignoramento. Tale porzione non può subire trasformazioni in quanto non può essere annessa alla rimanente unità immobiliare né può essere oggetto di demolizione sia perché forma un unico corpo di fabbrica con la parte di immobile rimanente e sia per motivi strutturali.

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) risulta che per l'immobile destinato a garage e depositi non è stato richiesto alcun titolo abilitativo mentre, il restante immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, previo rilascio di un nulla osta dell'anno 1974 finalizzato alla riparazione della copertura. L'edificio è stato eseguito in epoche diverse, il corpo di fabbrica principale composto dal piano terra e primo, è stato realizzato prima del 1967 mentre, i corpi annessi sono stati realizzati in epoca remota. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di Attestato di prestazione energetica.



Il fabbricato con destinazione garage e deposito è realizzato in epoca remota ed è costruito con struttura in muratura e copertura con pannello in lamiera ondulata.

Il fabbricato con destinazione abitazione, depositi e stalle presentano una tipologia tipica degli alloggi residenziali realizzati negli anni 40'; la struttura verticale è realizzata in muratura, il solaio d'interpiano è realizzato in tavelloni e ferro, mentre la copertura a falde è stata realizzata con struttura portante in legno e manto di tegole marsigliesi. Gli infissi esterni sono in alluminio, all'interno gli intonaci sono del tipo civile, pavimenti e rivestimento sono in ceramica, le bussole interne sono in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo scadente.

Schema Sintetico: **LOTTO A**

- **Proprietà: per i diritti di proprietà pari a 1/1;**
- Ubicazione: Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) località Perillo;
- Terreno con entrostanti manufatti:
  - 1) Fabbricato destinato a garage e deposito;
  - 2) Fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare autonoma composto di due piani di cui il piano terra è destinato a deposito e cantine, il piano superiore con accesso autonomo è destinato ad abitazione e si compone di un soggiorno, una stanza da letto, un deposito/cucina, un servizio igienico sanitario con accesso indipendente dal terrazzo.
- In catasto: **C.T.** Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) (F625); **Foglio di mappa n.78 particella 72**  
Qualità FU D ACCERT di mq. 1700
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) (F625)  
**Foglio di mappa n.78 particella 464 sub.1**  
Via Perillo piano T, Categoria C/2, classe 7, consistenza **165 mq.**, rendita € 272,69;  
**Foglio di mappa n.78 particella 464 sub.2**



Via Perillo piano T, Categoria C/2, classe 7, consistenza **70 mq.**, rendita € 115,69;

- Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali in quanto assenti;
- Si rappresenta la criticità catastale già descritta a pag. 12 della presente perizia;
- Lo stato dei luoghi non è conforme alla normativa edilizia;
- Le difformità NON sono sanabili;
- Confini: particelle 151, 481, 482;
- Non sono emesse ordinanze di demolizione; (**all. G**)



**PREZZO BASE (LOTTO A) euro 22.413,44**

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 15%. € 26.368,75 - € 3.955,31 = € 22.413,44



*QUESITO n.6*

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico*

LOTTO A

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) risulta che per l'immobile destinato a garage e depositi non è stato richiesto alcun titolo abilitativo mentre, l'immobile destinato ad abitazione, depositi e stalle, è stato realizzato anteriormente il 1967 previo rilascio di un nulla osta del 1974 di riparazione per la riparazione della copertura. **(all. H)**

*QUESITO n.7*

*Stato di possesso attuale dell'immobile*

LOTTO A

Il lotto, allo stato attuale, è posseduto dal sig. e la sig.ra

*QUESITO n.8*

*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Non sono stati riscontrati vincoli e oneri sui beni oggetto di pignoramento come da attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico Ing. in data 18/02/2022. **(all. I)**

*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*

Non sono stati riscontrati vincoli e oneri sui beni oggetto di pignoramento come risulta dall'attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico Ing. in data 18/02/2022. **(all. I)**

*QUESITO n. 11*

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

Non risulta nessuna spesa di gestione ad esclusione degli arretrati per quanto riguarda le tasse comunali.

*QUESITO n.12*

*Valutazione dei beni*

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. **(all. L)** Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:



Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: SALERNO

Comune: MONTESANO S MARCELLANA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

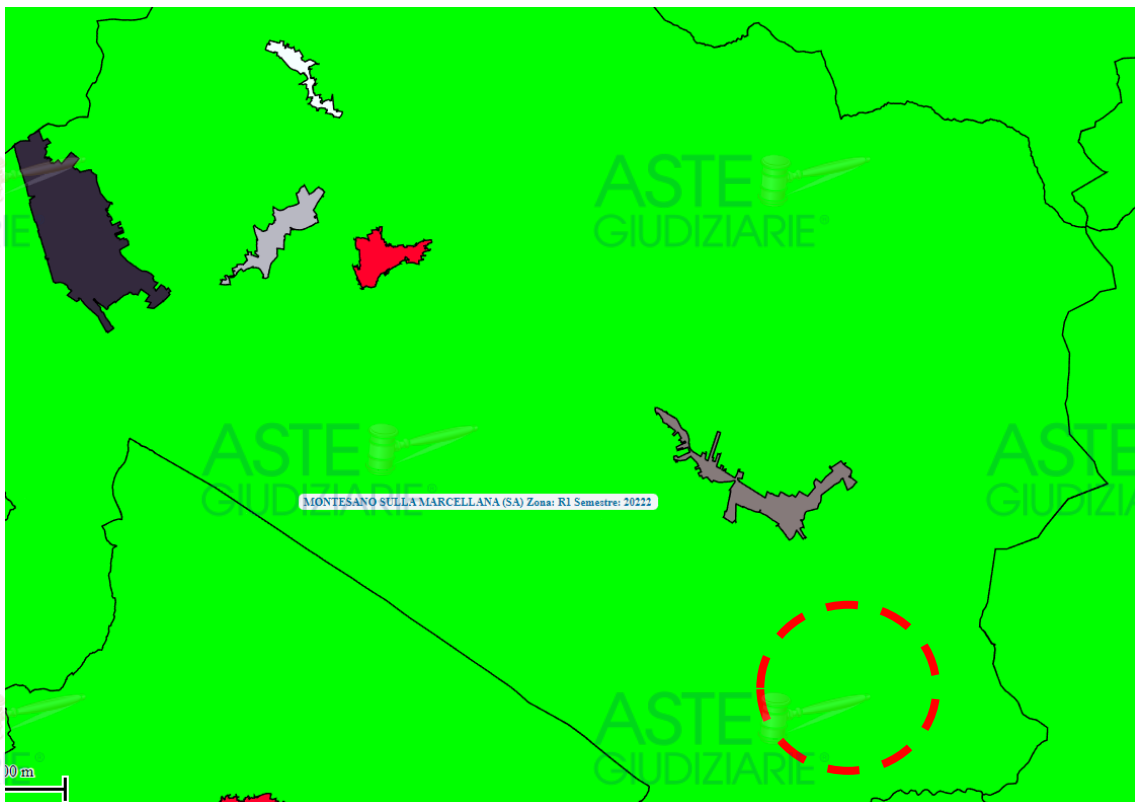
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	700	L	2,1	2,5	L
Box	Normale	295	385	L	1,4	1,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

geopoi®



**LOTTO A****Stima dei fabbricati (all. M)****Superficie Complessiva****1) Immobile destinato a garage e deposito**

P. terra.....superficie coperta complessiva mq. 149.10

**2) Immobile destinato ad abitazione ed annessi**

P. terra..... superficie coperta complessiva mq. 79.60

P. primo..... superficie coperta complessiva mq. 157.77

**Totale.....mq. 386,47****Superficie Commerciale**

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 500,00-700,00)

**Immobile destinato a garage e deposito****Piano Terra:***Superficie da demolire* mq. 149.10**Immobile destinato ad abitazione e annessi****Piano Terra:**

Superficie vani principali	mq. 0.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. 71.69
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 0.00
<i>Sup. da demolire</i>	mq. 3.61

**Piano Terra con coefficienti ridotti in %:**

Superficie vani principali	mq. 0.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliquota 50%)	<b>mq. 35.84</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 0.00

**Piano Primo:**

Superficie vani principali	mq. 61.20
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. 0.00
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 0.00
<i>Sup. da demolire</i>	mq. 77.42

**Piano Primo con coefficienti ridotti in %:**

Superficie vani principali	<b>mq. 61.20</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliquota 50%)	mq. 0.00
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 0.00

**Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 97.04**

• **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi, spese tecniche, onorari e oneri:**

- *Regolarizzazione urbanistica per la demolizione delle opere non legittimate* € 1.000,00
- *Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"* € 200,00
- *Regolarizzazione Catastale*
  - *Regolarizzazione accertamento delle particelle 464 sub. 1-2*
  - *Inserimento in mappa fabbricato*
  - *Docfa definizione subalterni*
  - *Docte variazione coltura terreno*
  - *Frazionamento porzione di fabbricato*
- *Oneri per Redazione e Registrazione (APE)* € 300,00
- *Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità* € 200,00
- *Calcolo forfettario lavori di ripristino D.D Regione Campania. n. 265 -2012*  
€/mq 350  
*Considerato che, le opere da demolire in parte non sono connesse tra di loro e sono di semplice costruzione, al valore della delibera si applica una riduzione del 70 %*  
€/mq. 350 x 0.30 = €/mq. 105,00  
€/mq. 105 x Superficie realizzata da demolire mq. 230.13 = € 24.163,65

**Totale oneri e onorari indicativi**

**€ 30.863,65**

- 2. stato d'uso e manutenzione: 0/0**
- 3. quota: 1/1**

• **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0,50 + 3 \times 0,20) : 4 = 1,10 : 4 = 0,275$$

$$500,00 + (700,00 - 500,00) \times 0,275 = 500,00 + (200,00 \times 0,30) =$$

$$€ 500,00 + 60,00 = € 560,00$$

$$€ 560,00 \times mq 97.04 = € 54.342,40$$

**Stima del terreno di natura prettamente agricolo**

Al fine di valutare il valore di mercato più probabile dei terreni agricoli, si è fatto riferimento a quanto contenuto nel Decreto Dirigenziale n. 139 del 07/03/2022 del Dipartimento Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali della Regione Campania, zona n.7 della

Provincia di Salerno. (**all. N**) La valutazione è riferita ai parametri contenuti nella Provincia di Salerno zona n. 7 “Vallo di Diano”. Dalla tabella allegata vengono distinte due tipologie A e B, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno applicare il parametro di cui alla tabella B considerato lo stato di consistenza attuale.

Area Pertinenziale (particella 72)  $1.700 \times \text{€/mq. } 1.70 = \text{€ } 2.890,00$



Giunta Regionale della Campania

**DECRETO DIRIGENZIALE**

DIRETTORE GENERALE/  
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA

Dott.ssa Passari Maria

DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. / DIRIGENTE  
STAFF

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
139	07/03/2022	7	0

Oggetto:

*Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590. (con allegato)*

Data registrazione	
Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo	
Data dell'invio al B.U.R.C.	
Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Finanziarie (Entrate e Bilancio)	
Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Strumentali (Sist. Informativi)	

TOTALE VALORE FABBRICATI= € 54.342,40

TOTALE VALORE TERRENO/AREA PERTINENZIALE = € 2.890,00

**VALORE TOTALE LOTTO A = € 57.232,40**

**Valore di mercato € 57.232,40 – € 30.863,65 (oneri e lavori) = € 26.368,75**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati alla presente relazione:

All. A: Verbale di I° Sopralluogo 07.06.2023;

All. B: Richieste agli uffici competenti;

All. C: Visure catastali storiche;

All. D: Estratto di Mappa;

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: Doc. fotografica Esterna e Interna;

All. G: Attestato Comune di Montesano sulla Marcellana-ordinanze;

All. H: Nulla osta 1974;

All. I: Attestato Comune di Montesano sulla Marcellana-vincoli;

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

All. M: Grafici stato rilevato e superficie commerciale;

All. N: Decreto Dirigenziale 139/2022 Regione Campania;

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

Maratea, 14 giugno 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

