

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta ai n.
32/2017 e 70/2018 riunite sotto la
RGE 32/2017

ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro

OMISSIS E OMISSIS

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Trecchina, 07.03.2022

CTU Architetto Maria Antonietta Roselli



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2017 RGE</i>	4
3. <i>CONTROLLI PRELIMINARI</i>	4
4. <i>ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	5
5. <i>VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE</i>	10
<i>ALLEGATI AL BENE</i>	16
<i>ONORARIO</i>	
<i>GIUSTIFICATIVI SPESE</i>	



Esecuzione Immobiliare n° 32/2017 R.G.E.

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a**

Contro: **OMISSIS E OMISSIS**

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. Dott. Aniello Maria De Piano relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE riportata al Tribunale di Lagonegro con il N. **32/2017 RGE** a cui è stata riunita la procedura **70/2018 RGE con verbale del 07/07/2020 (allegato 1A)** promossa dalla **ITALFONDIARIO S.p.a.** nei confronti dei sig. ri **OMISSIS E OMISSIS**, la sottoscritta arch. **Maria Antonietta Roselli**, con studio in Trecchina (PZ) alla via san Marco n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C della provincia di Potenza al n. 1080 sez. A, giusta **ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 4 Luglio 2019**, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

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

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

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

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

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

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.



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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

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

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2017 e 70/2018 RGE

Gli immobili oggetto delle procedure sono siti nei comuni di Polla e Sala Consilina :

- Immobile sito nel Comune di Polla (SA) alla via Annia snc, riportato al N.C.E.U. del comune di Polla (SA) **al Fg. 12 part. 562 - Categoria D/2, _ Piano S1- T -1°- 2° - Rendita Catastale € 45.298,00** (allegato 2A), la destinazione della categoria catastale dell'immobile è albergo;
l'immobile risulta di proprietà degli esecutati, il sig. OMISSIS nato a Sala Consilina (Sa) il 17/01/19XX per la quota di 500/1000, e la sig. ra OMISSIS nata a Montesano sulla Marcellana (SA) il 07/03/19XX per la quota di 500/1000 in regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Il bene è confinante da un lato con la strada provinciale e sui due lati con terreno di proprietà di germani OMISSIS.
- Immobili siti nel Comune di Sala Consilina (SA) alla Via santa Maria della Misericordia snc, identificati catastalmente al N.C.E.U. del comune di Sala Consilina (SA)
 - **al Fg. 10 part.lla 960 sub 4 - Categoria A2 _ Consistenza 5,5 vani - Piano S1 - Rendita catastale € 383,47**, la destinazione della categoria catastale dell'immobile è abitazione di tipo civile;
L' immobile confina su un due lati con la corte comune e al piano inferiore UI donata alla medesima ditta.
 - **al Fg. 10 part. 960 sub 7 - Categoria C3 - classe 5_ consistenza 76 m² - Piano S2 - Rendita Catastale € 176,63**, la destinazione della categoria catastale è laboratori per arte e mestieri;entrambi gli immobili risultano di proprietà del sig. OMISSIS per la quota di 1/1.

L'immobile confina su un due lati con la corte comune e al piano inferiore UI donata alla medesima ditta.

3. CONTROLLI PRELIMINARI

La sottoscritta ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nei fascicoli dei procedimenti n. 32/2017 e 70/2018.

Per quanto concerne le verifiche preliminari il creditore procedente ha optato per il deposito di due certificazione notarili sostitutive a firma del notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, la prima certificazione notarile 26.05.2017 e la seconda del 11/09/2018.

Per quanto riguarda la verifica della continuità catastale ventennale delle proprietà, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare della procedura 32/2017 del 22.05.2017 al R.G. n.19271 R.P. n. 15012, e della procedura 70/2018 del 16/08/2018 al R.G. n. 33916 al R.P. n. 26301 si espone quanto segue:

I sig.ri OMISSIS e OMISSIS (coniugi in regime di comunione legale per $\frac{1}{2}$ ciascuno) hanno acquisito Il terreno sito al comune di Polla (SA) al Fg. 12 part. 562 (identificato originariamente alle part.lle 381-382-450-456-514-520) con n. 2 atti di vendita, così come di seguito riportati:

- Le part.lle 381 e 382 sono state acquisite con Atto di vendita del Notar Orlando Antonio del 02.03.2000 rep. N. 32277, trascritto il 10.03.2000 ai nn. 6835/5371, acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ nuda proprietà, dalla sig.ra OMISSIS, per la quota di $\frac{1}{2}$ nuda proprietà, dalla sig.ra OMISSIS e per l'intero usufrutto della sig.ra OMISSIS.

A cui è seguita nota di rettifica trascritta l' 08/02/2007 n. 6907/4180 per errata intestazione, il sig. OMISSIS veniva indicato come OMISSIS.

Alle sig.re OMISSIS e OMISSIS le particelle sono pervenute con atto di donazione da parte della sig.ra OMISSIS a firma del notar Amato Fabrizio del 29/03/1986 rep n. 10645/3097, alla quale erano pervenute con atto di donazione del sig. OMISSIS del 22/04/1941 trascritto il 03.05.1941 ai nn. 5580/4119 a firma del notar Sarno Filadelfo.

- Le part. 450-456-514-520 sono state acquisite con Atto di vendita del Notar Orlando Antonio del 02.03.2000 rep. N. 32277, trascritto il 10.03.2000 ai nn. 6836/5372, acquistate per l'intera quota dalla sig.ra OMISSIS a cui è seguita nota di correzione trascritta l'08/02/2007 ai nn. 6907/4180. per errata intestazione, il sig. OMISSIS veniva indicato come OMISSIS.

Le particelle erano pervenute alla Sig.ra OMISSIS con atto di donazione del sig. OMISSIS del 22/04/1941

trascritto il 03.05.1941 ai nn. 5580/4119 a firma del notar Sarno Filadelfo.

Per quanto già descritto **la continuità catastale ventennale del bene è verificata.**

Per gli immobili siti nel comune di Sala Consilina (SA) FG. 10 part. 960 sub 4 e 7 sono giunti all'esecutato con atto di Donazione da parte del sig. OMISSIS in data 17/04/2000 Rep. 14837 trascritto il 15/05/2000 ai nn. 14101/11302 a firma del notar Ferrara Pietro. Al sig. OMISSIS erano pervenuti con atto di vendita da parte del sig. OMISSIS con atto del 15/10/1960 registrato il 27/10/1960 ai n. 510 trascritto il 05.11.1960 ai nn. 21411/19127 a firma del Notar Giovanni Spinelli.

Per quanto già descritto **la continuità catastale ventennale del bene è verificata.**

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati correttamente dalla certificazione notarile e corrispondono all'attuale identificazione catastale ad eccezione dell'immobile identificato al fg. 10 part. 960 sub 7 cat. C/3, da sopralluogo effettuato l'immobile pignorato risulta non corrispondente alla planimetria depositata e all'identificazione sull'atto di donazione, il tutto verrà meglio illustrato di seguito.

4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU in data 4 settembre 2019 unitamente al custode Giudiziario il dott. Tommaso Nigro, previo congruo avviso alle parti attraverso, ha avviato il 1° accesso al compendio immobiliare sito in Polla (SA) al fg. 12 part. 562 categoria D/2 rendita catastale € 45.298,00. Nell'accedere all'albergo si accertava la presenza della sig.ra OMISSIS esecutata, il dott. OMISSIS in qualità di consulente per gli esecutati e la sig.ra OMISSIS in qualità di amministratore unico della "OMISSIS s.r.l." società affittuaria di un ramo d'azienda per le attività svolte dalla società "OMISSIS E OMISSIS SNC".

Si procedeva con il sopralluogo e il rilievo dell'immobile. La struttura è un attività di bar - ristorante e albergo, è sviluppato su più livelli piano S1-T-1-2. L'albergo è composto da 21 stanze con una aggiunta ma usata per il servizio con bagno annesso, in buono stato di manutenzione, completo di mobili e attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività.

Il 15.03.2020 è deceduto il sig. OMISSIS, si allega certificato di morte dell'esecutato (Allegato 5).

La sottoscritta CTU il giorno 03 febbraio 2022 ha avviato il 2° accesso al compendio immobiliare pignorato. Si è reso necessario un 2° accesso, dopo la riunione della procedura RGE70/2018 alla procedura iniziale RGE 32/2017 avvenuta con verbale del 07/07/2020.

Il 2° accesso al compendio pignorato è avvenuto unitamente alla Collaboratrice il Geom. Ines Barbara Depresbiteris, nell'accedere all'albergo, si accertava la presenza della sig.ra OMISSIS, quindi l'immobile risulta occupato e in esercizio.

Con il sopralluogo all'albergo si è proceduto al perfezionamento del rilievo per la verifica di alcune anomalie riscontrate al Piano S1, dopo aver visionato le planimetrie catastali ed edilizie, si evidenzia il buono stato di manutenzione ed esercizio della struttura, come si può verificare dal verbale di accesso allegato e dalla documentazione fotografica (Allegato11). Finito il sopralluogo presso l'albergo ci siamo recati presso l'unità abitativa oggetto di pignoramento della Procedura RGE 70/2018 , sita nel comune di Sala Consilina (SA) alla via Santa Maria della misericordia snc. L'immobile è realizzato su tre livelli di cui due seminterrati, Le Unità Immobiliari pignorate sono catastalmente individuate al Fg 10 part. 960 sub 4 e sub 7 del comune di Sala Consilina (SA).

Il sub 4 è identificato con categoria catastale A2, abitazione di tipo civile situata al 1° piano seminterrato. Si accede all'immobile tramite accesso comune al altre unità abitative dal piano terra, percorrendo la scala interna dell'edificio e scendendo al PS1 dove è collocato l'appartamento.

L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione a meno di un'infiltrazione rilevata nel soffitto del soggiorno, lato terrapieno. L'appartamento è arredato, collegato alla rete elettrica e alla rete gas cittadina.

Scendendo al Piano S2, per accedere a quello che era identificato nell'atto di pignoramento al fg. 10 part. 960 sub 7 categoria C/3, si è rilevato che l'immobile non è in possesso degli esecutati. La sig.ra OMISSIS ha dichiarato che l'immobile di sua proprietà è quello attiguo a quello catastalmente identificato come sub 7, e di fornire l'atto in suo possesso a chiarire l'errore di identificazione catastale.

(allegati n. 1A Verbali di sopralluogo)

In data 02.09.2019 a mezzo PEC è stata presentata al Comune di Polla (SA) la richiesta di documentazione Urbanistica e il 24/09/2019 a mezzo PEC è stata presentata al comune di Sala Consilina (SA) la richiesta dei certificati personali, necessari alla redazione della Perizia di Stima, successivamente per la seconda procedura, in data 23.03.2021 è stata fatta richiesta a mezzo PEC della documentazione urbanistica riguardante gli immobili siti nel comune di sala Consilina (SA). La sottoscritta aveva già estratto telematicamente le visure storiche degli immobili, le visure planimetriche e gli estratti di mappa (Allegato 2).

Dalle operazioni peritali fino ad oggi condotte è emerso quanto ai seguenti punti si illustra.

LOTTO 1

IL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI POLLA (SA) è

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Polla (SA) al FG. 12 part. 562 cat. D/2 rendita catastale € 45.298,00 (visura e planimetrie allegato 2A) _risulta essere di proprietà dei coniugi OMISSIS e OMISSIS per la quota rispettiva di 500/1000, L'immobile è stato costruito su terreno acquistato con atto di

compravendita redatto dal Notar Orlando Antonio del 02/03/2000 Rep. 32277 come sopra descritto nei controlli preliminari.

Il bene oggetto di pignoramento, si raggiunge facilmente dall'uscita autostradale per Polla (SA), essendo collocato a poca distanza. L'immobile è un albergo, bar, ristorante, con ampio parcheggio e giardino, il terreno su cui esso è costruito, catastalmente è graffato all'immobile, avendo un unico numero identificativo, infatti il terreno circostante risulta essere corte dello stesso immobile. L'immobile si sviluppa su 4 livelli, si accede dal Piano terra, collegato ad un piano seminterrato dove sono ubicati i garage, i depositi e la zona lavanderia, un piano terra dove si trova il ristorante la cucina, il bar e la reception, il piano primo dove si trovano le 21 stanze dell'albergo, e un sottotetto adibito a deposito.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e in esercizio, con tutte le stanze arredate e le attrezzature per poter svolgere le attività autorizzate, risulta momentaneamente sospeso solo il servizio ristorante.

L'albergo è stato costruito con una struttura portante pilastri in c.a. poggianti su un graticcio di travi di fondazione, i solai sono misti c.a. e laterizi, la scala elicoidale con i gradini in c.a. a sbalzo, chiusa da una parete semicircolare in vetro-mattone, essa collega tutti i piani dal seminterrato al sottotetto, accanto alla scala vi è un ascensore collegato a tutti i piani. La copertura del tipo a padiglione, è in legno con tegole alla marsigliese, le tramezzature interne sono in mattoni forati. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento e collegato alla rete fognaria comunale.

L'immobile è stato costruito conforme con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Polla (SA), n. 3204 Prot. n. 8115 del 12/10/2000;
- Concessione Edilizia in variante Pratica n. 3282 prot. n. 2154 del 22.03.2002;
- Permesso a Costruire per Variante e Completamento Pratica n. 3804 prot. n. 20050014102 del 09/11/2005;
- Nel 2008 è seguita una DIA prot. n. 2008008845 del 24.06.2008 variante finale per il completamento degli impianti.

Nel 2011 è stato rilasciato il Certificato di agibilità con prot. n. 3713 del 25/04/2011. È stata depositata per l'attività la SCIA di prevenzione incendi prot. 5418 del 20/03/2015, ma gli esecutati non hanno fornito CPI in corso di validità.

L'immobile a livello edilizio risulta conforme con quanto autorizzato dal comune, ad eccezione di alcune lievi difformità presenti al piano seminterrato.

Le difformità consistono nella chiusura di un muro, alcune altre modifiche nei muri divisorii e una finestra sulla rampa di accesso al seminterrato, il tutto segnalato nell'allegato n. 10 A.

Le difformità non costituendo modifica volumetrica e strutturale sono sanabili ai sensi ex art. 6-bis del DPR 380/2001 (lavori di manutenzione straordinaria). Per tali difformità non sarà necessario presentare alcun aggiornamento catastale in quanto, in aderenza alla Circolare n. 2 del 09.07.2010-prot. n. 36607 dell'Agenzia del

Territorio, le modifiche interne sono di lieve entità e non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali e sulla destinazione dei singoli ambienti.

Per l'immobile oggetto di pignoramento FG 12 part. 562 è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica del terreno su cui esso è costruito. Il Comune di Polla (SA) in data 10/09/2019, ha rilasciato il CDU individuando il terreno, su cui è costruito l'immobile, come ricadente nel vigente Piano Regolatore Generale **in zona urbanistica omogenea classificata "C1" (Residenziale di Espansione - Art. 12 N.T.A.)**. (allegato 10)

LOTTO N.2

IL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)
- Identificato al N.C.E.U. del comune di Sala Consilina (SA) al FG. 10
part. 960 sub 4 cat. A/2 Rendita catastale € 383,47 e sub 7
categoria C/3 € 176,63.

All'edificio si accede dal portone posto al piano terra che permette l'accesso ad altre unità immobiliari. Si scendono due rampe di scale e si raggiunge il sub 4, l'appartamento posto al 1° piano seminterrato, è composto da n. 2 camere da letto, un bagno, una cucina, un ripostiglio, un soggiorno dove è presente sul solaio una forte infiltrazione di umidità, e un terrazzino. L'immobile è conforme con la documentazione edilizia rilasciata dal comune di Sala Consilina (SA) e alla documentazione catastale.

L'appartamento è in buono stato di conservazione a meno dell'infiltrazione presente nel soggiorno.

1. L'appartamento identificato catastalmente al fg. 10 Part. 960 sub 4, è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia n. 121 del 2/05/1984 prot. n. 3606;
 - Variante n. 232/85 prot. n. 8427 del 21/03/1986;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 49 prot. n. 1092 dell'11.05.2000 a cui l'immobile è conforme.

Per l'immobile è stato rilasciato il Collaudo statico del 25.05.1995 prot. 12989; Certificato di Agibilità prot. n. 8681 del 03/07/1995.

2. Per l'immobile oggetto di pignoramento FG 10 part. 960 sub 4 è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica del terreno su cui esso è costruito. Il Comune di Sala Consilina (SA) in data 29/03/2021, ha rilasciato il CDU individuando il terreno, su cui è costruito l'immobile, come ricadente nel vigente Piano Regolatore Generale **in zona "E" (Zona Produttiva Agricola comune e in parte R_S zona a Vincolo speciale di rispetto alle strade)**. (allegato 10)

3. In data 02.02.2022 la sottoscritta ha ritirato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico degli esecutati.

Da verifica effettuata, a carico dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari oltre alle R.G.E. 32/17 e alla R.G.E. 70/2018 (Allegato 7A).

a) Foglio 10 Particella 960 sub 7 – Categoria C/3, classe 5, consistenza 76 m², Piano S2 – Rendita catastale € 176,63 .

In sede di sopralluogo si è riscontrato, una non corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l'immobile in possesso degli esecutati. Il locale posto al 2° piano seminterrato identificato in visura non corrisponde alla planimetria corrispondente, che erroneamente è stata sostituita con il sub 6 che realmente corrisponderebbe al sub 7.

Inoltre, il sub 7 ben identificato nella posizione, attraverso la planimetria allegata di tutti i sub, non corrisponde alla categoria catastale con cui è identificato in visura (laboratorio C/3) e con la consistenza, perché il corretto sub corrisponderebbe alla visura del sub 6 che invece risulta erroneamente posizionato nel sub adiacente a quello che risulterebbe erroneamente riportato nell'atto di pignoramento. Dall'atto notarile rep. n. 14837 racc. n. 1258 del 17.04.2000, con cui è stata effettuata la donazione, (allegato 2) l'identificazione nominale dell'immobile che viene fatta nell'atto, corrisponde al locale di proprietà del sig. OMISSIS, ma catastalmente risultano invertite le planimetrie tra il sub 6 e sub 7, quindi, nell'atto, la descrizione e la consistenza sono rispettivamente quelle del sub adiacente (sub 6 al posto del sub 7), **per tale ragione si porta ed escludere il seguente bene dalla stima.** Per la sua regolarizzazione bisognerebbe effettuare una correzione presso l'Agenzia del Territorio relazionando rispetto all'errore effettuato, scambiando le planimetrie e di seguito andrebbe corretto l'atto notarile con le modalità che andranno concordate con il notaio che ha già redatto l'atto di donazione.

Inoltre, il bene è proprietà esclusiva dell'esecutato OMISSIS che è deceduto il 15/03/2020 per cui non è stata ancora presentata alcuna successione.

5. VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE

1A. LOTTO N. 1 COMUNE DI POLLA (SA)

a) Foglio 12 Particella 562 Categoria D/2 _rendita € 45.298,00;

L'albergo risulta edificato in una zona dove vi è molta concorrenza per la medesima attività, a causa di attività limitrofe analoghe, l'albergo non risulta competitivo a livello commerciale, il ristorante per cerimonie risulta inattivo da tempo e per la stima non si è ritenuto opportuno procedere con il criterio reddituale che consiste nel capitalizzare i redditi che, in base alle attese, l'albergo sarà in grado di produrre attraverso un tasso di capitalizzazione.

Si procederà ad una stima effettuata con il metodo sintetico comparativo dei valori di mercato attraverso una rigorosa indagine relativa ai prezzi di mercato nella stessa zona, sia pure di strutture commerciali, in quanto non ci sono strutture alberghiere e similari per caratteristiche e posizione, in vendita nel comune di Polla.

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998 che stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale, con il vano scala calcolato in proiezione una sola volta.

OMISSIS				
<i>Sito in Polla (PZ) riportato in catasto NCEU al Fg. 12 Part. 562</i>				
1) PIANO INTERRATO S1	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di comm.
	LOCALI DEPOSITO	877,25 mq	0,35	307
	LOCALE TECNICO	41 mq	0,15	6,15
	SCALA E ASCENSORE	48 mq	1	48
	CAVEDIO	121 mq	0,15	18,15
	TOTALE	1087,25 mq		379,3 mq
H del Piano interrato: 2,70 m				
2) PIANO TERRA	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	INGRESSO - HALL - BAR OFFICE - RISTORANTE-CUCINA	809 mq	1	809
	DEPOSITI	23 mq	0,35	8,05
	ZONA WC	38,85 mq	1	38,85
	TERRAZZI COPERTI	292,10 mq	0,35 (fino a 25mq) 0,10 per i mq eccedenti	35,46
	TERRAZZO SCOPERTO	121,59 mq	0,25 (fino a 25mq) 0,15 per i mq eccedenti	20,74
	TOTALE	1284,54mq		912,1 mq
H del piano terra: 3,40 m				
3) 1° PIANO -	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq comm.
	STANZE E WC (N.22)	628,5 mq	1	628,5
	PATIO	63,53	0,35 (fino a 25mq) 0,10 per i mq	12,60

			eccedenti	
	<i>CORRIDOIO</i>	161,51 mq	0,8	129
	<i>TERRAZZO COPERTO</i>	111,83 mq	0,35 (fino a 25mq) 0,10 per i mq eccedenti	17,43
	<i>TERRAZZI SCOPERTI</i>	54,13 mq	0,25 (fino a 25mq) 0,1 per i mq eccedenti	9,16
	TOTALE	1019,5 mq		796,69 mq
H media 1° piano: 3,40 m				
4) 2°PIANO - SOTTOTETTO	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq comm.
	<i>LOCALI SOTTOTETTO H media 2,90m</i>	292,23 mq	0,5	146,11
	<i>LOCALE SOTTOTETTO H media 1,60 m</i>	471,37mq	0,7	188,55
	<i>CORRIDOIO</i>	16,27 mq	0,8	13
	<i>TERRAZZI</i>	84,92 mq	0,25 (fino a 25mq) 0,1 per i mq eccedenti	12,24
	TOTALE	864,79mq		360mq
H media 2° piano: 2,20 m solo una per una parte del piano				
F. 12 Part. 562 CORTE DI PERTINENZA	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq comm
	<i>4200 mq TOTALI</i>			
	<i>PARCHEGGIO</i>	2310 mq	0,20	462
	<i>GIARDINO</i>	1890 mq	0,15	283,5
	TOTALE			745,5 mq

TOTALE MQ 3193,59 omogeneizzati a cui applico un indice di riduzione dello 0,9 per grandi superfici (considerando che il valore di mercato per cui sarà moltiplicato è relativo a negozi) e otteniamo **mq 2874,23 DA MOLTIPLICARE PER IL VALORE MEDIO DI MERCATO.**

Il valore di mercato da cui si è partiti e quello emanato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si procederà "comparando" i valori medi di zona con le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. L'OMI per la zona di interesse ha pubblicato i seguenti valori:

Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: POLLA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA TRA SS 426 E FIUME TANAGRO - ZONA A OVEST DEL

F.TANAGRO - V.INSTELLA - V.DEGLI ABETI - V.COTRAZZO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	500	710	L
Negozi	NORMALE	500	760	L

Si prendono in considerazione le due categorie, in quanto non risulta rilevata la categoria albergo e si è fatta una interpolazione tra i valori rilevati dall' Agenzia delle Entrate.

Il valore medio di riferimento puro da cui partire è € 617,00/ mq.

Nella zona oggetto della stima non ci sono negozi in vendita o attività commerciali, quindi, si sono comparati i prezzi di vendita per edifici simili presso le agenzie immobiliari RE/MAX Incentro_Corso Garibaldi, 185 Salerno(SA), IPI Napoli Agency _Via San Giacomo 30 Napoli, ARECHI IMMOBILIARE Via A.De Luca,39_ FRIMM Via Trento 191, Salerno (SA),e i prezzi di vendita indicati da tecnici locali. Pertanto interpolando i dati, scaturito dalle inserzioni di vendita delle Agenzia del posto e dei tecnici locali il costo medio al mq per il mercato del Comune in esame è pari a €700,00 arrotondando il valore.

Facendo una media dei valori scaturiti dalle ricerche otteniamo il seguente valore di 658,00 €/mq **che arrotondato per eccesso è pari a € 660,00 al mq**

Tutto ciò premesso, considerando lo stato dei luoghi e stando alla particolare posizione dell'immobile, la sottoscritta ritiene di poter attribuire al bene il valore di **€/mq 650,00**.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di 2874,23 mq, quindi il valore stimato è di 2874,23 mq X 650€ = € 1868249,5

Considerando la sostanziale differenza tra la vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la sottoscritta ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore di mercato del 5%.

Pertanto in conclusione il valore stimato è pari a € 1774837,02 che dopo un opportuno arrotondamento sarà pari a € **1775000,00**
(unmilionesettecentosettantacinquemila/00)

1 B. LOTTO N. 2 COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)

a) Foglio 10 part. 960 sub 4

b) Foglio 10 part. 960 sub 7 BENE ESCLUSO DALLA STIMA

BENE INDIVIDUATO AL NCEU COMUNE DI SALA CONSILINA AL F.10 PART. 960 SUB 4

La stima sarà effettuata con il metodo sintetico comparativo dei valori di mercato che attraverso una indagine relativa ai prezzi di mercato nella stessa zona con immobili presentanti caratteristiche simili sarà comparata con i valori emanati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998

13

che stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati saranno indicati come superficie commerciale, con il vano scala calcolato in proiezione una sola volta, i muri perimetrali fino a 50 cm e i muri in comune al 50% fino a 25 cm.

APPARTAMENTO	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	MQ STANZE INTERNE	127 mq	1	127
	TERRAZZINO	7 mq	0,25	1,75
TOTALE				128,75 mq

Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALA CONSILINA

Fascia/zona: Periferica/S.S.DELLE CALABRIE-AUTOSRADA SA-RC -V.S.MARIA DELLA MISERICORDIA-SP 52-V.GODELMO-V.TRINITA`-V.FONTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

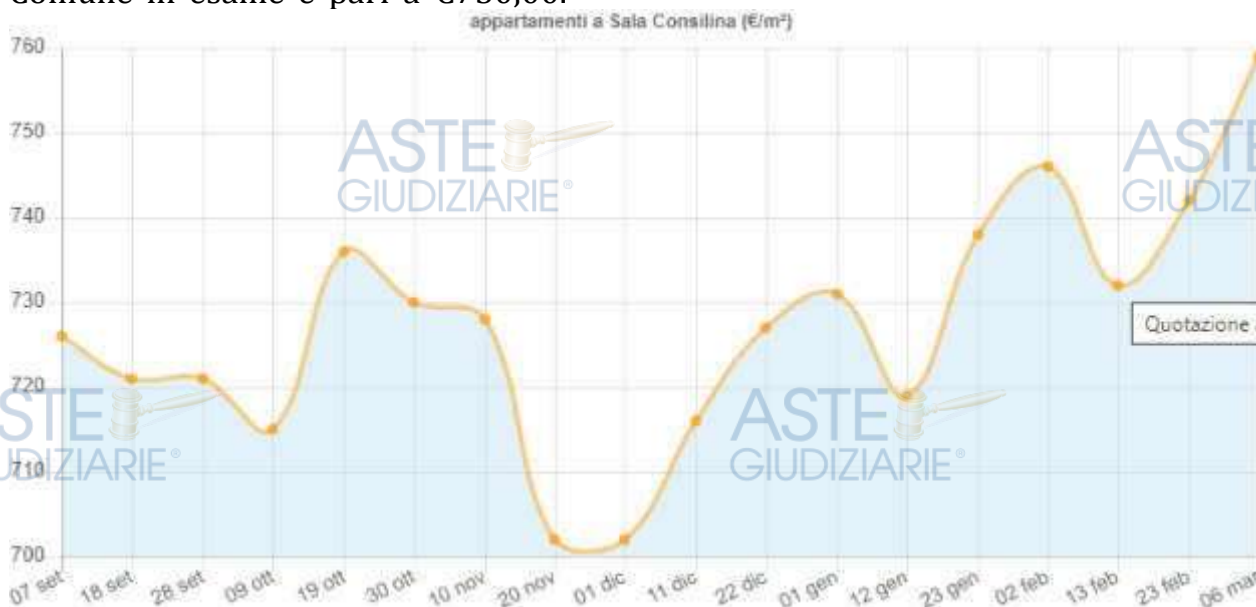
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	810	L

Si prendono in considerazione la categoria delle abitazioni civili, in quanto l'abitazione, sia pure non presentando finiture particolari, è costruita in una zona vicina all'uscita autostradale, su una strada principale, direttamente collegata con il centro città e quindi si è ritenuto opportuno, fare una interpolazione tra i valori max e min rilevati dall' Agenzia delle Entrate.

Il valore medio di riferimento puro da cui partire è € 920,00/ mq.

Il valore scaturito dalle inserzioni di vendita delle Agenzia immobiliari del posto (circa 80 immobili residenziali) il costo medio al mq per il mercato attuale del Comune in esame è pari a €750,00.



Interpolando i dati, il valore medio di mercato di riferimento è pari a € 835,00, per l'Unità abitativa in esame, considerando la posizione dell'immobile rispetto al mercato del posto, si ritiene di stimare un prezzo di mercato pari a € **900,00** al mq.

L' UI presenta una superficie commerciale pari a 129 mq che moltiplicato per il valore di mercato € 900,00= € 116100,00.

Considerando la sostanziale differenza tra la vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la sottoscritta ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore di mercato del 5%.

Pertanto in conclusione il valore stimato è di € 110295,00 che dopo un opportuno arrotondamento sarà pari a € **110000,00 (centodiecimila/00)**.

Tanto la sottoscritta ha redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Trecchina, 07.03.2022

il CTU
Arch. Maria Antonietta Roselli

