

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

PROCEDURA n. 36/2019 R.G.E.

BCC Buonabitacolo

contro

Omissis s.r.l.

Custode: Dott. Tommaso Nigro

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 07/05/2024

Maratea, 16/02/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 36/2019 R.G.E.

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

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 04/12/2023, prestato giuramento in data 15/12/2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **BCC Buonabitacolo** nei confronti di [REDACTED] al fine di espletare il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 36/2019 R.G.E.

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

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

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

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 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 ricadano 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 e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

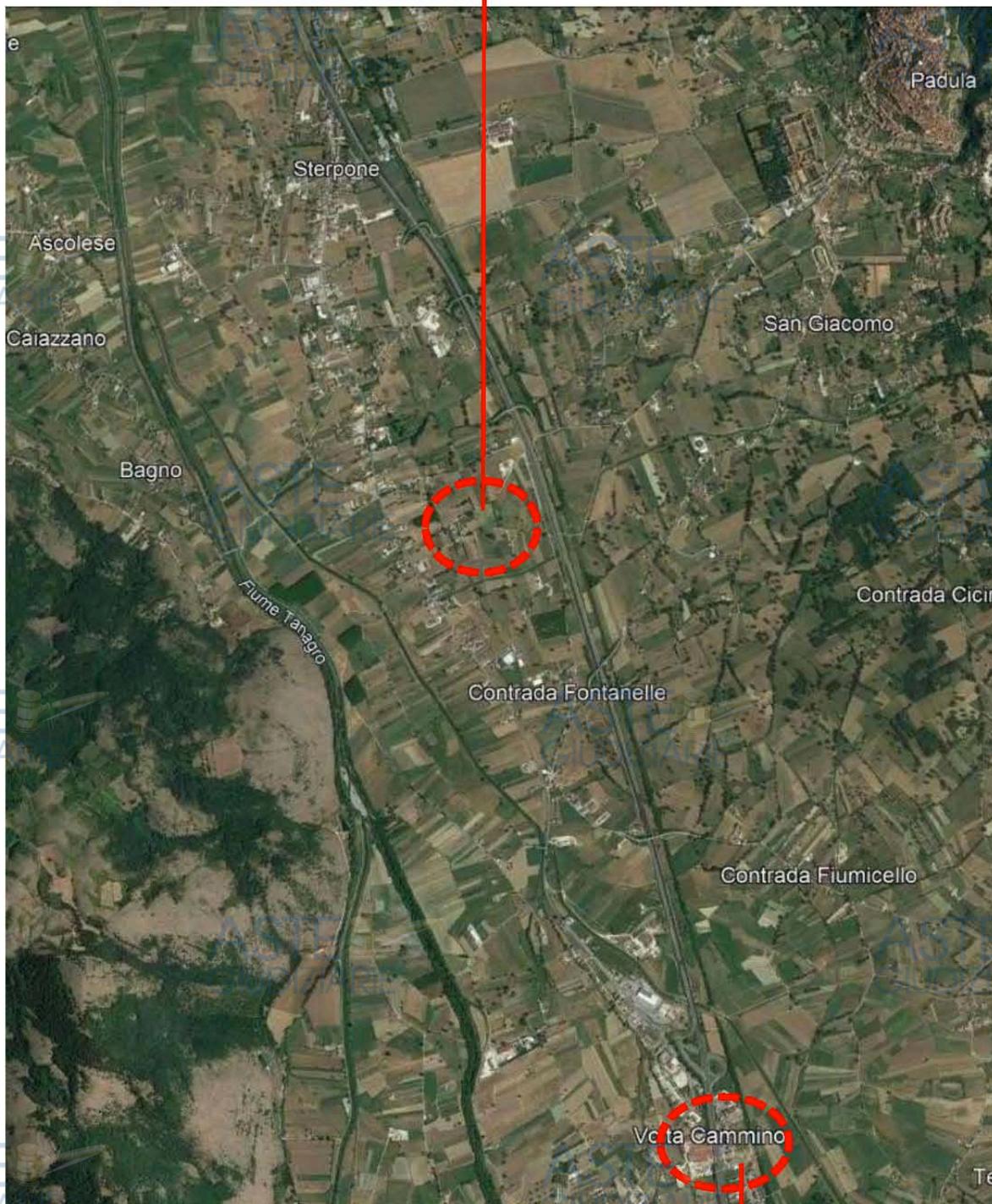
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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.



IMMOBILI SITI IN PADULA (SA)

Lotto 2 Terreni siti in loc. Monticelli



Lotto 1 Immobili ubicati in Via Nazionale



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 09.02.2024 presso gli immobili siti nel Comune di Padula (Sa); come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Tommaso Nigro si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 12:00 con la stesura del verbale.

- 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 09.02.2024 con inizio alle ore 09:20 – Immobili ubicati in Padula (Sa) Lotto 1 Fabbricato con pertinenze e Lotto 2 Terreni;

Al primo sopralluogo era presente il Dott. Tommaso Nigro, custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il sig. ██████████ nato a Polla (Sa) il 14.09.19███ e residente in Padula (S) c.da Rifrezza, che interviene in qualità di rappresentante della società CM Costruzioni s.r.l., nonché il collaboratore di studio geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. ██████████, il quale ha permesso l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Padula (Sa) in Via Nazionale (Lotto 1) e in seguito gli immobili ubicati in località Monticelli (Lotto 2). Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 12:00 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 04.01.2024, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Padula (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la



regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dalla verifica effettuata congiuntamente al custode giudiziario dott. Tommaso Nigro, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata oggetto di verifica da parte del dott. Sergio Cappelli, Notaio in Cinisello Balsamo, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, la quale ha rilasciato, in data 05-08-2019, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

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

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. A)**
- Estratti di Mappa estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. B)**
- Planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. C)**
- Elaborati Planimetrici estratti 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..



QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO 1

Immobili siti nel Comune di Padula (Pz) (Codice Catastale G226) Via Nazionale snc, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 51 particelle:

- **660 sub. 11** Unità immobiliare destinata a unità abitativa sita in via Nazionale snc Interno n.5 Piano 2, categoria A/2 Classe 5 consistenza 6 vani;
- **660 sub. 23** Unità immobiliare destinata ad autorimessa sita in via Nazionale snc Piano S1, categoria C/6 Classe n.4 consistenza Mq. 11,00;
- **660 sub. 14** Unità immobiliare destinata a posto auto scoperto sito in via Nazionale snc Piano T, categoria C/6 Classe n.7 consistenza Mq. 24,00;

I beni appartengono a:

██████████ s.r.l. (esecutato) codice fiscale ██████████ con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;

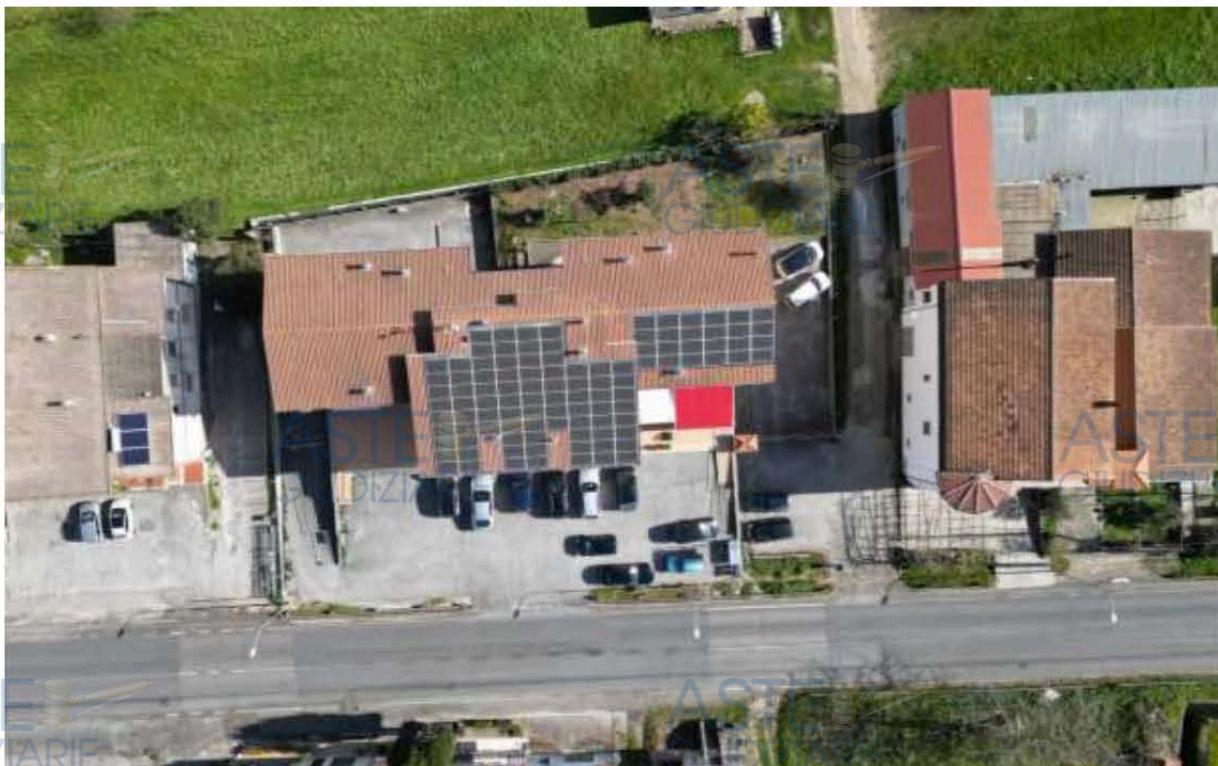


Fig. 1. Foto aerea Lotto 1



LOTTO 2

Immobili siti nel Comune di Padula (Sa) (Codice Catastale G226) località Monticelli, identificati al N.C.T. al foglio di mappa n. 35 particelle:

- 1) 60 qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 4.375 mq.;
- 2) 61 qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 542 mq.;
- 3) 62 qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 1.730 mq.;
- 4) 239 Porz AA qualità vigneto classe n.3 superficie 276 mq., Porz. AB qualità seminativo classe n.4 superficie 2.674 mq.;
- 5) 240 qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 460 mq.;

I beni appartengono a:

██████████ s.r.l. (esecutato) codice fiscale ██████████ con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;



Fig. 2. Foto aerea Lotto 2



QUESITO n.2**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato****LOTTO 1****Foglio 51 particella 660 subalterno 11 – 14- 23**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar Coppa Francesco in data 21-11-2007 Rep. n. 5760, con il quale la società ██████████ s.r.l. con sede in Montesano sulla Marcellana, p. iva 04349190654 vende alla società:

██████████ s.r.l. (esecutato) codice fiscale ██████████ con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1, gli immobili siti in Padula (Sa) alla via Nazionale snc, distinti in catasto come segue:

Foglio 51 particelle:

- 660 sub. 11 Categoria F/3;
- 660 sub. 14 Categoria F/3;
- 660 sub. 23 Categoria F/3;

Situazione degli intestati dal 21/11/2007

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 21/11/2007 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Sede MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) Repertorio n. 5760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 06381.1/2007 Reparto PT di SALERNO in atti dal 20/11/2007			

Situazione degli intestati dal 21/11/2007

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 21/11/2007
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 21/11/2007 Pratica n. SA0577244 in atti dal 21/11/2007 EDIFICAZIONE SU AREA DI CORTE (n. 41192.1/2007)			

Fig. 3. Dati riportati in visura nel campo "intestazioni" delle particelle 660 subalterni 11 – 14 – 23.

LOTTO 2**Foglio 35 particelle 60 – 61**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar Buonocore Ermanno in data 20-04-2007 Rep. n. 55306, con il quale i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ognuno per la quota di 1/3, hanno venduto alla società: [REDACTED] s.r.l. (esecutato) codice fiscale [REDACTED] con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1, gli immobili siti in Padula (Sa) alla località Monticelli, distinti in catasto al foglio di mappa n. 35 particelle n. 60 e 61.

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

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 55306 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14223 1/2007 Repeto PI di SALERNO in atti del 20/04/2007			

Situazione degli intestati dal 26/10/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 fino al 20/04/2007
2			(1) Proprietà 1/3 fino al 20/04/2007
3			(1) Proprietà 1/3 fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA			
DELIBERA del 26/10/2006 Pubblico ufficiale FERRICELLI GIUSEPP Sede PADULA (SA) Repertorio n. 192 - DETERMINA COMUNE DI PADULA ESTIN LIVELLO Volume n. 489 1/2007 - Pratica n. 5400/0711 in atti del 08/10/2007			

Fig. 4. Dati riportati in visura nel campo "intestazioni" delle particelle 60 – 61 del foglio di mappa n.35.

Foglio 35 particelle 62-239-240

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar Buonocore Ermanno in data 20-04-2007 Rep. n. 55306, con il quale il sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 ha venduto alla società: [REDACTED] s.r.l. (esecutato) codice fiscale [REDACTED] con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1, gli immobili siti in Padula (Sa) alla località Monticelli, distinti in catasto al foglio di mappa n. 35 particelle n. 62-239-240.

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

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 55306 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14224 1/2007 Repeto PI di SALERNO in atti del 20/04/2007			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 20/09/1976			

Fig. 5. Dati riportati in visura nel campo "intestazioni" delle particelle 62 – 239 - 240 del foglio di mappa n.35.

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO 1

Immobili ubicati nel Comune di Padula (Sa) in via Nazionale snc

Il lotto di cui trattasi, è costituito da un alloggio di quattro vani e accessori al piano secondo con relativo locale sottotetto al piano terzo, di un posto auto scoperto al piano terra e di un locale destinato ad autorimessa al piano seminterrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio denominato "Palazzo DOP" sito alla via Nazionale nel Comune di Padula (Sa), il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 51 particella 660 subalterno 11 unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano secondo con relativo piano sottotetto, subalterno 14 unità immobiliare al piano terra destinata a box auto esterno e subalterno 23 locale autorimessa al piano seminterrato.

Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti, dai documenti prodotto dall'U.T.C. su richiesta dello scrivente si è accertato che il fabbricato è stato assentito e quindi realizzato con Permesso di Costruire n. 57 del 20-09-2006 e successive varianti, DIA prot. n. 13431, del 01-12-2006; DIA prot. n. 2608, del 10-03-2008; DIA prot. n. 7748, del 26-08-2010. In data 25-10-2011 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 18 del 24-10-2011.

Le finiture e gli accessori sono di ottima qualità e posa. La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi residenziali. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in cemento armato e solai in laterocemento ed è dotato di copertura in c.a. del tipo a falde inclinate, sormontato da manto di tegole del tipo portoghese, lo stesso si sviluppa su tre livelli e un seminterrato con una scala interna condominiale per accedere ai vari piani. L'accesso al fabbricato e di conseguenza alle unità immobiliari oggetto di valutazione è sul piazzale antistante.

L'approvvigionamento idrico è collegato alla rete Idrica pubblica gestita dal Comune di Montesano sulla Marcellana (Sa), le acque reflue sono destinate a una vasca di tipo Imhof con pozzetti d'ispezione. Il riscaldamento è collegato mediante caldaia a condensazione al bombolone Gpl ubicato nell'area a verde in adiacenza al fabbricato. L'abitazione è dotata d'impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti. Il Condominio è dotato di pannelli



fotovoltaici, di cui 6 Kw (esposto a sud) sono di esclusiva proprietà della società eseguita come dichiarato dall'Amministratore del Condominio D.O.P. Avv. Masullo Lucia. Lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona geografica dove è inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/bassa densità, mentre la zona di P.R.G. come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. F) del giorno 10.01.2024 rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica Arch. Emilio Bosco, il lotto ha destinazione di zona: p/lla nn° 660 (area di pertinenza fabbricato) foglio di mappa 51, ZONA B_2 con la presenza dei seguenti vincoli: Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico. L'immobile sub 11 ubicato al piano secondo confina a nord con il sub 10, a est con il sub 2 bene comune non censibile, a sud con il sub 26. L'immobile sub 14 ubicato al piano terra confina a nord con il sub 2 bene comune non censibile, a est con il sub 13 a sud con strada vicinale ed a ovest con il sub 15. L'immobile sub 23 ubicato al piano seminterrato confina a nord con il sub 2 bene comune non censibile, ad est e sud controterra ed a ovest con il sub 24.



Fig. 6. Stralcio catastale Foglio 51 particella 660 Comune di Padula (Sa).



Fig. 7. Ripresa aerea prospetto sud-est.



Fig. 8. Ripresa aerea prospetto nord-ovest.

LOTTO 2

Fondo ubicato nel Comune di Padula (Sa) in località Monticelli.

Il fondo ubicato in zona periferica rispetto al centro urbanizzato, ma facilmente raggiungibile anche con mezzi pesanti, dal punto di vista orografico è in leggerissimo declivio; allo stato attuale è incolto e in parte recintato. Il fondo è gravato dal passaggio aereo dei cavi di alta tensione.

UBICAZIONE E CONFINI

L'intera superficie catastale del bene oggetto di pignoramento è pari a mq. 10.052.

Il fondo è censito in catasto al **foglio di mappa n. 35** particelle:

- 1) **60** qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 4.375 mq.;
- 2) **61** qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 542 mq.;
- 3) **62** qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 1.730 mq.;
- 4) **239** Porz AA qualità vigneto classe n.3 superficie 276 mq., Porz. AB qualità seminativo classe n.4 superficie 2.674 mq.;
- 5) **240** qualità seminativo irriguo classe n.3 superficie 460 mq.;

La zona geografica dove risulta ubicato il terreno è a destinazione residenziale a media/bassa densità, mentre la zona di P.R.G. come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. F**) del giorno 10-01-2024 rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica Arch. Emilio Bosco, il lotto ha destinazione di zona:

p/lle nn° 60-61-62-239-240 foglio di mappa 35, **ZONA E_2** con la presenza dei seguenti vincoli: Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

Il lotto confina con le particelle:

a nord: strada comunale Monticelli;

a est: particella 511 e 512;

a sud: strada vicinale Monticelli;

a ovest: particella 59;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.





Fig. 9. Stralcio catastale Foglio 35 particelle 60-61-62-239-240 Comune di Padula (Sa).



Fig. 10. Ripresa aerea fondo sito nel Comune di Padula (Sa) loc. Monticelli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO n.4**Identificazione catastale dei beni pignorati****LOTTO 1**

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO EDILIZIO URBANO

Provincia di Salerno; Comune di Padula (Codice: G226)

1. Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 11

Via Nazionale n. snc Interno 5 Piano 2;

Categoria A/2; Classe 5; Consistenza 6 vani; Superficie catastale mq. 152; Rendita € 387,34.

2. Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 14

Via Nazionale n. snc Piano T;

Categoria C/6; Classe 4; Consistenza mq. 11; Superficie catastale mq. 11; Rendita € 14,20.

3. Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 23

Via Nazionale n. snc Piano S1;

Categoria C/6; Classe 7; Consistenza mq. 24; Superficie catastale mq. 28; Rendita € 48,34.

Ditta: XXXXXXXXXX s.r.l. (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXXX con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;

CONFINI CATASTALI: Provincia di Salerno; Comune di Padula (Codice: G226)

Foglio	Particella	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
51	660 sub 11	Sub 10	Sub 2	Sub 26	/
51	660 sub 14	Sub 2	Sub 13	Strada vicinale	Sub 15
51	660 sub 23	Sub 2	terrapieno	terrapieno	Sub 24



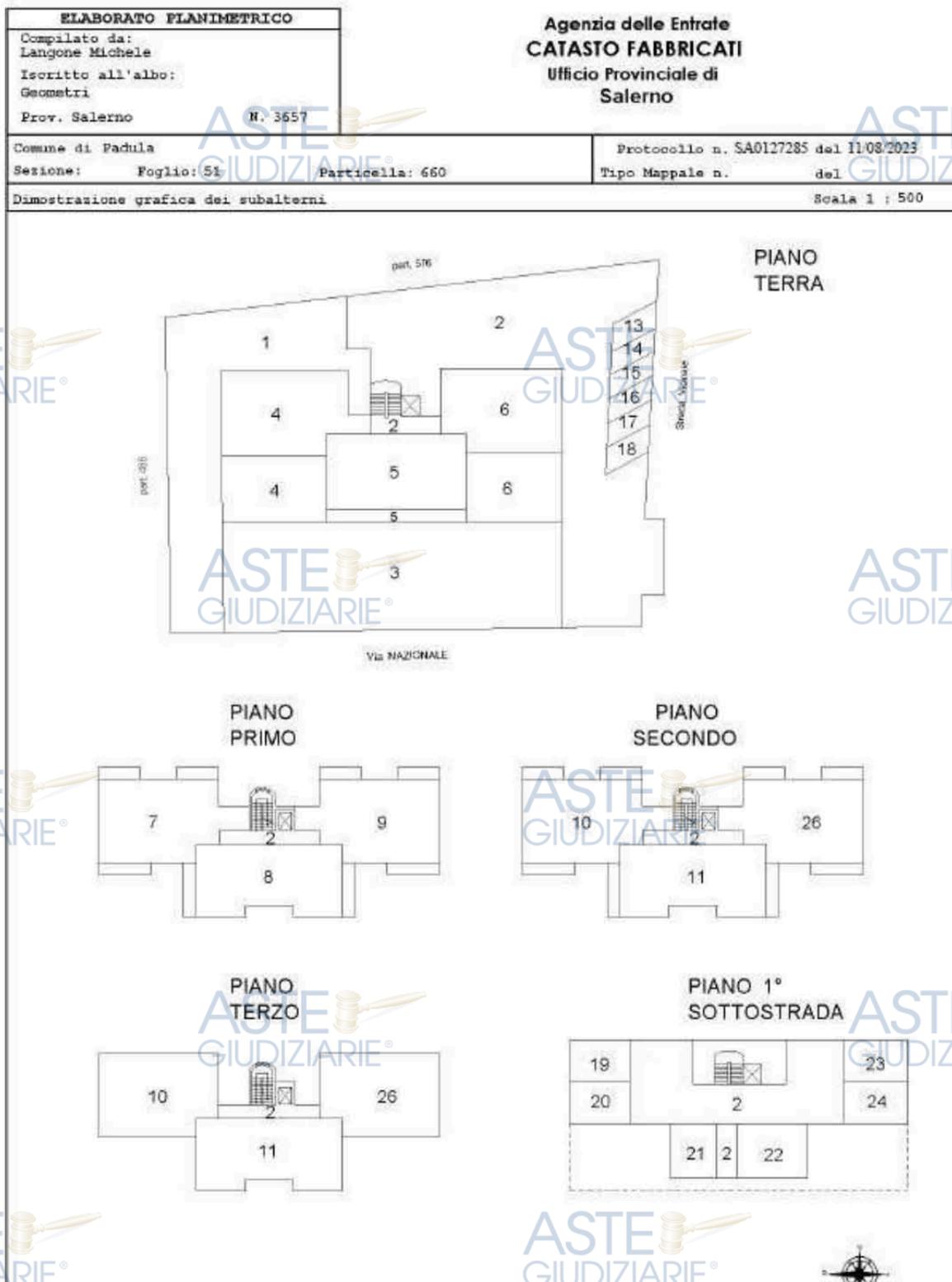


Fig. 11. Elaborato Planimetrico F. 35 particella 660.

LOTTO 2

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Provincia di Salerno; Comune di Padula (Codice: G226)

1. Foglio di mappa n. 35 particella 60

Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 4.375; Reddito Dominicale € 31,63 Agrario € 19,21.

2. Foglio di mappa n. 35 particella 61

Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 542; Reddito Dominicale € 3,92 Agrario € 2,38.

3. Foglio di mappa n. 35 particella 62

Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 1.730; Reddito Dominicale € 12,51 Agrario € 7,59.

4. Foglio di mappa n. 35 particella 239

Porz AA; Qualità Vigneto; Classe 3; Superficie mq. 276; Reddito Dominicale € 0,86 Agrario € 2,07.

Porz AB; Qualità Seminativo; Classe 4; Superficie mq. 2.674; Reddito Dominicale € 5,52 Agrario € 12,43.

5. Foglio di mappa n. 35 particella 240

Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 460; Reddito Dominicale € 3,33 Agrario € 2,02.

Ditta: [REDACTED] s.r.l. (esecutato) codice fiscale [REDACTED] con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;

CONFINI CATASTALI: Provincia di Salerno; Comune di Padula (Codice: G226)

Foglio	Particelle	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
35	60-61-62- 239-240	Strada comunale	Particella 511	Strada vicinale Monticelli	Particella 59



QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:



LOTTO 1

Il lotto di cui trattasi, è costituito da un alloggio di quattro vani e accessori al piano secondo con relativo locale sottotetto al piano terzo, di un posto auto scoperto al piano terra e di un locale destinato ad autorimessa al piano seminterrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio denominato "Palazzo DOP" sito alla via Nazionale nel Comune di Padula (Sa), il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 51 particella 660 subalterno 11 unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano secondo con relativo piano sottotetto, subalterno 14 unità immobiliare al piano terra destinata a box auto esterno e subalterno 23 locale autorimessa al piano seminterrato.

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** [REDACTED] s.r.l. (esecutato) codice fiscale [REDACTED] con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Padula (Sa) via Nazionale snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Salerno; Comune di Padula (Codice: G226)
Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 11
Via Nazionale n. snc Interno 5 Piano 2; Categoria A/2; Cl. 5; Cons. 6 vani;
Superficie catastale mq. 152; Rendita € 387,34.
Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 14
Via Nazionale n. snc Piano T; Categoria C/6; Cl. 4; Cons. mq. 11;
Superficie catastale mq. 11; Rendita € 14,20.
Foglio di mappa n.51 particella 660 sub 23
Via Nazionale n. snc Piano S1; Categoria C/6; Cl. 7; Cons. mq. 24;
Superficie catastale mq. 28; Rendita € 48,34.
- **Confini:** L'immobile sub 11 ubicato al piano secondo confina a nord con il sub 10, a est con il sub 2 bene comune non censibile, a sud con il sub 26.



L'immobile sub 14 ubicato al piano terra confina a nord con il sub 2 bene comune non censibile, a est con il sub 13 a sud con strada vicinale ed a ovest con il sub 15. L'immobile sub 23 ubicato al piano seminterrato confina a nord con il sub 2 bene comune non censibile, ad est e sud controterra ed a ovest con il sub 24;

- **Destinazione Urbanistica:** come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del giorno 10-01-2024 rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica Arch. Emilio Bosco, il lotto ha destinazione di zona: **ZONA B_2** con la presenza dei seguenti vincoli: Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna;
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 2007;
- **Accessi:** n.2 Carrabili – 2 Pedonali;
- **Recinzioni:** l'area esterna è in parte recintata;
- **Stato di conservazione:** Ottimo
- **Occupazione:** Gli immobili all'atto del sopralluogo sono occupati dal sig. XXXXXXXXXX, in qualità di Amministratore Unico della società eseguita;

PREZZO BASE (LOTTO 1)

Euro 125.262,30

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 139.180,33 - € 13.918,03= € 125.262,30



LOTTO 2

Fondo ubicato nel Comune di Padula (Sa) in località Monticelli.

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** [REDACTED] s.r.l. (esecutato) codice fiscale [REDACTED] con sede in Padula (Sa) per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Padula (Sa) località Monticelli;
- **Natura del terreno:** incolto
- **Consistenza catastale:** mq. 10.052;
- **In catasto:** C.T. Provincia di Salerno Comune di Padula (Codice: G226);
Foglio di mappa n. 35 particella 60
Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 4.375; Reddito Dominicale € 31,63 Agrario € 19,21.
Foglio di mappa n. 35 particella 61
Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 542; Reddito Dominicale € 3,92 Agrario € 2,38.
Foglio di mappa n. 35 particella 62
Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 1.730; Reddito Dominicale € 12,51 Agrario € 7,59.
Foglio di mappa n. 35 particella 239
Porz AA; Qualità Vigneto; Classe 3; Superficie mq. 276; Reddito Dominicale € 0,86 Agrario € 2,07.
Porz AB; Qualità Seminativo; Classe 4; Superficie mq. 2.674; Reddito Dominicale € 5,52 Agrario € 12,43.
Foglio di mappa n. 35 particella 240
Qualità Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie mq. 460; Reddito Dominicale € 3,33 Agrario € 2,02.
- **Confini:** a nord: Strada Comunale; a est: particella 511; a sud: Strada Vicinale; a ovest: particella 59.



- **Destinazione Urbanistica:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il fondo è sito in zona agricola E_2 dell'adottato P.R.G. del Comune di Padula (Sa).
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna

PREZZO BASE (LOTTO 2)

Euro 44.455,97

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

€ 49.395,53 - € 4.939,55 = € 44.455,97

QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Dalla verifica effettuata risulta che, il fabbricato è stato assentito e quindi realizzato con Permesso di Costruire n. 57 del 20-09-2006 e successive varianti, DIA prot. n. 13431, del 01-12-2006; DIA prot. n. 2608, del 10-03-2008; DIA prot. n. 7748, del 26-08-2010. In data 25-10-2011 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 18 del 24-10-2011. Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: realizzazione di un servizio igienico e di un angolo cucina al piano sottotetto. Come da attestato rilasciato in data 11-01-2024 al n. prot. 406 dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Emilio Bosco, per gli immobili di cui al Lotto 1 e 2 non risultano emesse ordinanze di demolizioni opere abusive. **(all. G)**

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili all'atto del sopralluogo sono occupati dal sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] srl.



QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non sono stati riscontrati vincoli e oneri sui beni oggetto di pignoramento.

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

Come da attestato rilasciato in data 11.01.2024 al n. prot. 407 dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Emilio Bosco, per i terreni di cui al Lotto 1 e 2 non risultano in essere canoni, livelli, usi civici e diritti in capo all'Ente Comune. **(all. H)**

QUESITO n. 11

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

Come da dichiarazione del giorno 16.02.2024 dell'Avv. Masullo Lucia nata a Rimini il 29.08.1978 e residente in Montesano Sulla Marcellana alla via 11 Settembre,1 codice fiscale: MSLLCU78M69H294U in qualità di Amministratore Condominiale p.t. del Condominio denominato Palazzo DOP, le spese medie mensili di gestione delle unità identificate in catasto al foglio di mappa n.51 particella 660 subalterni 11-14-23 è pari ad euro 60,00. **(all. I)**

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

LOTTO 1

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. Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a 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 possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:

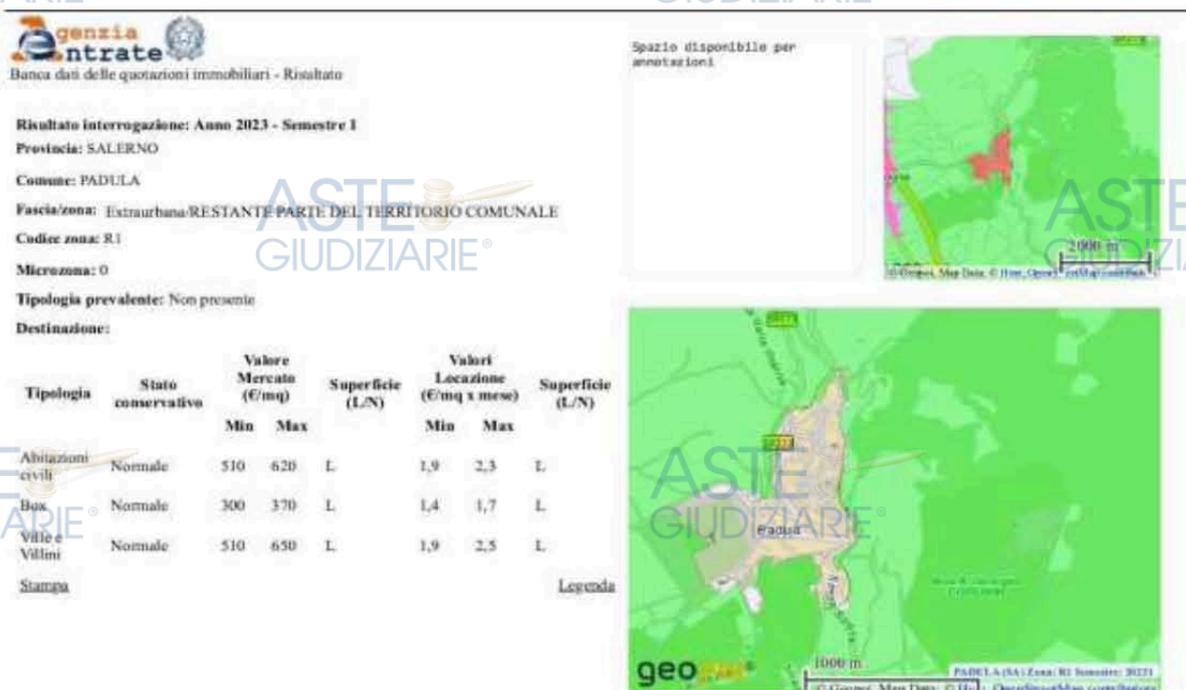


Fig. 6. Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.



GRAFICI CON INDICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI (all. L)

Superficie Complessiva

Grafico Calcolo Sup. Complessiva
Foglio 51 particella 660 sub 23



Grafico Calcolo Sup. Complessiva
Foglio 51 particella 660 sub 11



Planimetria Piano Terzo
Foglio 51 particella 660 sub 11



Superficie Commerciale

Grafico Calcolo Sup. Commerciale
Foglio 51 particella 660 sub 23

Superficie vani principali	mq.	0,00
Superficie pertinenze di ornamento	mq.	0,00
Superficie a servizio dell'unità	mq.	29,19

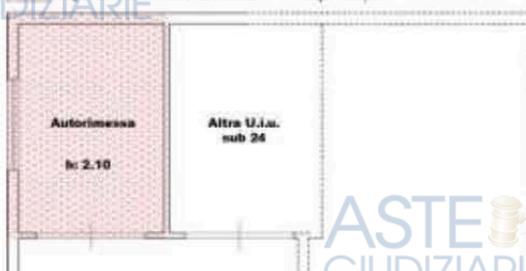
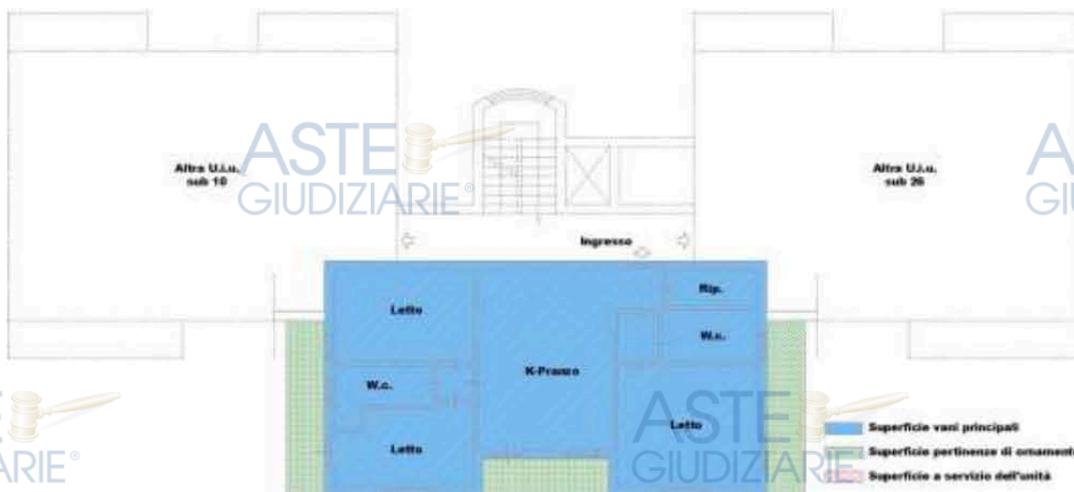


Grafico Calcolo Sup. Commerciale
Foglio 51 particella 660 sub 11



Superficie vani principali	mq.	100,20
Superficie pertinenze di ornamento	mq.	18,24
Superficie a servizio dell'unità	mq.	0,00

Planimetria Piano Terzo
Foglio 51 particella 660 sub 11



Superficie vani principali	mq.	5,00
Superficie pertinenze di ornamento	mq.	5,00
Superficie a servizio dell'unità	mq.	105,00

LOTTO 1

Appartamento al piano secondo con relativo sottotetto, posto auto esterno al piano terra e autorimessa al piano seminterrato

Superficie dell'immobile:

P.S1 superficie coperta complessiva	mq. 29,19
P. T superficie coperta complessiva	mq. 11,00
P.2 superficie coperta complessiva	mq. 118,44
P.3 superficie coperta complessiva	mq. 105,00
Totale	mq. 263,63

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 510,00-620,00) O.M.I.

Piano Seminterrato (autorimessa):

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	29.20
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale- (aliq. 50 %)	mq.	14.60
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra (posto auto esterno scoperto):

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	11.00

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 30 %)	mq.	3.30

Piano Secondo (unità immobiliare destinata a civile abitazione):

Superficie vani principali	mq.	100,20
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	18,24

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	100,20
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 %)	mq.	5,47

Piano Terzo/Sottotetto (locale sottotetto):

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità		
-comunicante con scala interna condominiale-	mq.	105,00
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terzo/Sottotetto con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità		
-comunicante con scala interna condominiale- (aliqu. 50 %)	mq.	52,50
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata:

mq. 176,07

• adeguamenti:

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica	€	--,--
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€	--,--
• Regolarizzazione Catastale aggiornamento planimetria	€	--,--
• Spese per cancellazione formalità	€	500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€	--,--
Totale oneri e onorari indicativi	€	500,00

• Opere di ripristino:

Demolizione opere difformi al piano sottotetto € 1.000,00

2. stato d'uso e manutenzione: 0/0

3. quota: 1/1

• valore normale unitario

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

$$K = (0,50 + 3 \times 0,80) : 4 = 2,90 : 4 = 0,725$$

$$510,00 + (620,00 - 510,00) \times 0,725 = 510,00 + (110,00 \times 0,725) =$$

$$€ 510,00 + 79,75 = € 589,75$$

$$\text{mq } 176,07 \times €/\text{mq. } 589,75 = \text{Euro } 103.837,28$$

- **Coefficiente correttivo**

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Padula (Sa), ubicato in zona semiperiferica e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori eseguiti su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da attività commerciali, e produttivi, e ubicata vicino lo svincolo autostradale SA-RC) possiamo desumere che per le abitazioni simili a quelle in esame, il coefficiente correttivo è di 1.30. Per tale motivo il valore di mercato dell'intero lotto è il seguente:

$$€ 103.837,28 \times 1.35 = € 140.180,328$$

$$\text{Valore di mercato } € 140.180,328 - € 1.000,00 (\text{oneri}) = € 139.180,33$$

€ 139.180,33 (diconsi Euro Centotrantanovemilcentoottanta/33)

LOTTO 2

Fondo ubicato nel Comune di Padula (Sa) in località Monticelli.

Trattasi di un fondo inserito in zona agricola, con leggerissima acclività, ma facilmente raggiungibile, in quanto confinante per due lati con strade asfaltate. Il fondo è gravato dal passaggio aereo dei cavi di alta tensione. Al fine di valutare il valore di mercato più probabile dei terreni agricoli, si è fatto riferimento a quanto contenuto nel Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 del Dipartimento Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali della Regione Campania, zona n.7 della Provincia di Salerno. **(all. M)**

Pertanto possiamo desumere che il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli, è pari a **Euro/mq. 5,46**.

Tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, si ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di:

$$10.052 \text{ mq.} \times 5,46 \text{ €/mq.} = € 54.883,92$$

Coefficiente riduttivo per attraversamento aereo cavi alta tensione 0.90.

$$\text{Valore di mercato } € 54.883,92 \times 0.90 = € 49.395,53$$

€ 49.395,53 (diconsi Euro Quarantanovemilatrecentonovantiacinque/53)

Allegati alla presente relazione:

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

All. B: Estratti di Mappa foglio 35 e foglio 51 Comune di Padula (Sa);

All. C: Planimetrie catastali unità immobiliari F. 51 Particella 660 sub. 11-14-23;

All. D: Elaborato Planimetrico Immobile F. 51 Particella 660;

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 405 del 11-01-2024;

All. G: Attestato ordinanze di demolizione prot. 406 del 11-01-2024;

All. H: Attestato canoni, livelli, usi civici prot. 407 del 11-01-2024;

All. I: Dichiarazione Amministratore p.t. Avv. Lucia Masullo;

All. L: Grafici con rappresentazione e indicazione delle superfici e dello stato rilevato;

All. M: Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 del Dipartimento Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali della Regione Campania;

All. N: Documentazione fotografica.

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

Maratea, *li* 16 febbraio 2024

L'esperto Stimatore

Arch. Gaetano Iannini

