



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

PROCEDURA n. 40-2018

Giudice: Dr. Aniello Maria De Piano

Promotore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Custode: Dott. Tommaso Nigro

L'esperto stimatore

Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 04/10/2022

Maratea, 23 agosto 2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura:

n. 40-2018 R.G.Es.



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

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 11 gennaio 2022, prestato giuramento in data 29 gennaio 2022, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] al fine di espletare il seguente:

Mandato

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 40-2018 R.G.Es.



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.*

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

QUESTITO 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.*





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Teggiano (Sa)



(foto aerea generale estratta da Google Earth Pro anno 2015 con individuazione dell'immobile)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Gaetano Iannini - p.i.v.a.: 02538450780 - via Salvo D'Acquisto n° 2 - c.a.p. 85046 Maratea (Pz) - Tel: 0973/876549
Pec: gaetano.iannini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica. (all. A)
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario Dott. Tommaso Nigro al sottoscritto e all'esecutato. (all. B)

1° accesso eseguito in data 17 febbraio 2022; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario Dott. Tommaso Nigro e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 13,00 con la stesura del verbale. (all. C)

- 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: in data 17/02/2022 con inizio alle ore 10:05.

Al sopralluogo presenziavano i sigg. Dott. Tommaso Nigro nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, in uno ad un suo personale collaboratore il Dott. Alessandro Montone, il sig. [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante ed amministratore unico della [REDACTED] e il collaboratore di studio del sottoscritto geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del [REDACTED], il quale ha permesso l'accesso alla struttura alberghiera sita nel Comune di



Teggiano (Sa) alla via Provinciale del Corticato. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 13,00 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

Previo istanza ai competenti Enti del 31/01/2022 (**all. D**), sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Teggiano (Sa). Dopo una elaborata ricostruzione cronologica dei titoli edilizi necessari si è potuto desumere e verificare la regolarità urbanistica. Tale ricerca è stata laboriosa e impegnativa, poiché le pratiche edilizie concernenti, gli immobili oggetto di accertamento, sono molteplici e gran parte di esse, essendo di remote richieste autorizzative, sono state archiviate, inoltre sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

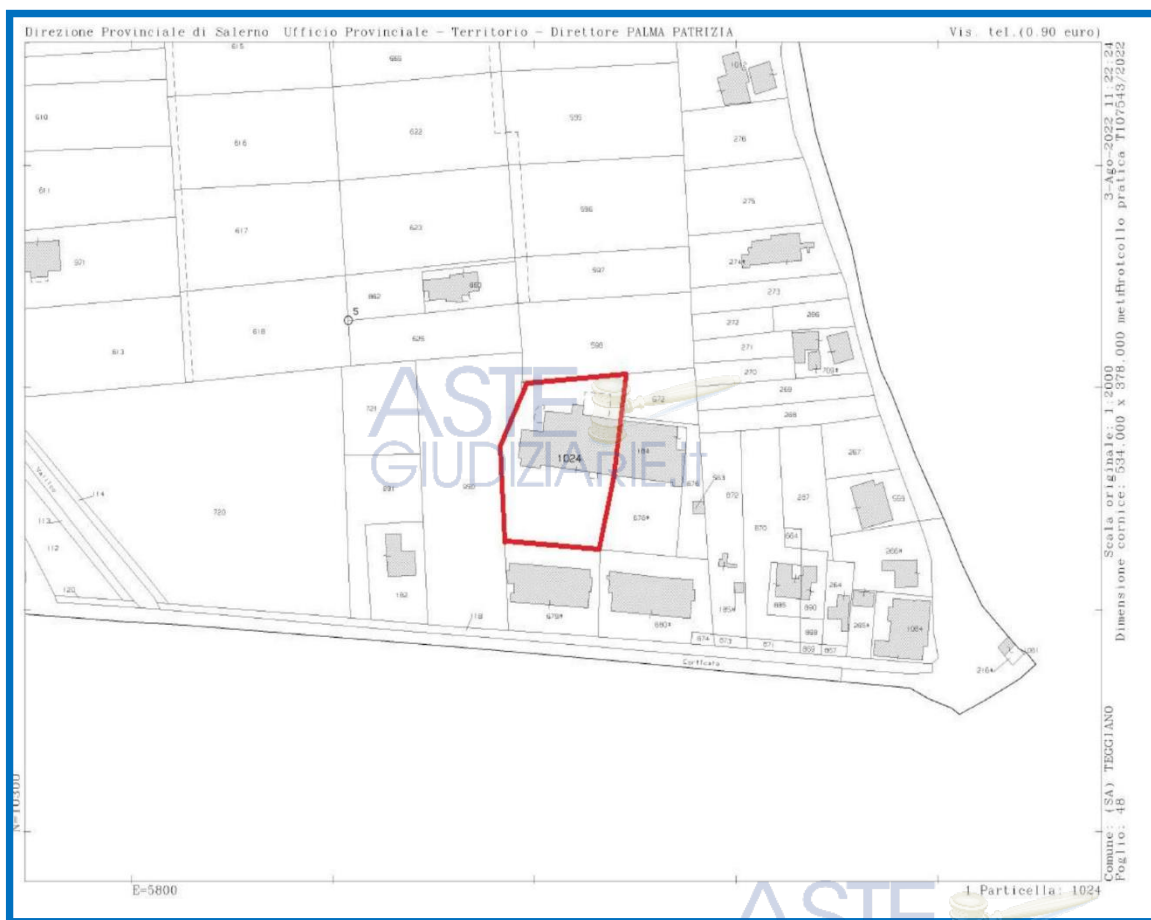
I controlli di cui al presente capitolo sono stati effettuati dal sottoscritto e trasmessi al Giudice dell'Esecuzione in data 31/01/2022.

La completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte della dott.ssa Ida Volpicelli Notaio residente in Salerno, con studio ivi, al corso Vittorio Emanuele n.ro 74, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, la quale ha rilasciato, in data 09/05/2018, 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:

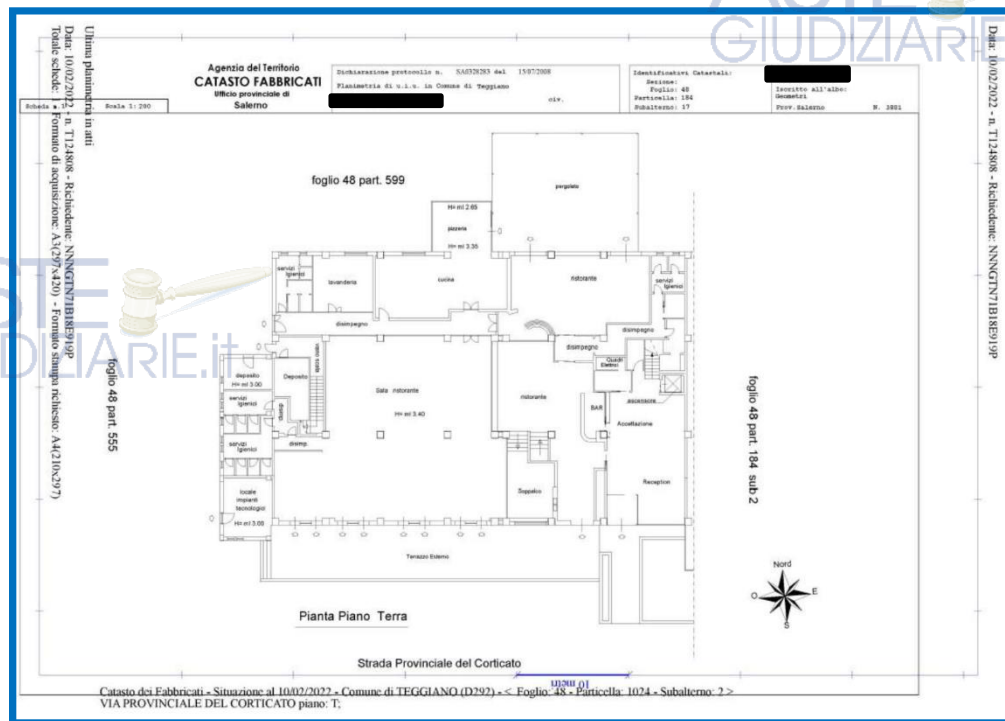
- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. E)**
- Estratto di Mappa estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa)– servizi catastali; **(all. F)**



(E.d.M. Foglio di mappa n. 48 part.lla 1024)

- Planimetrie catastali (**all. G**) estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;



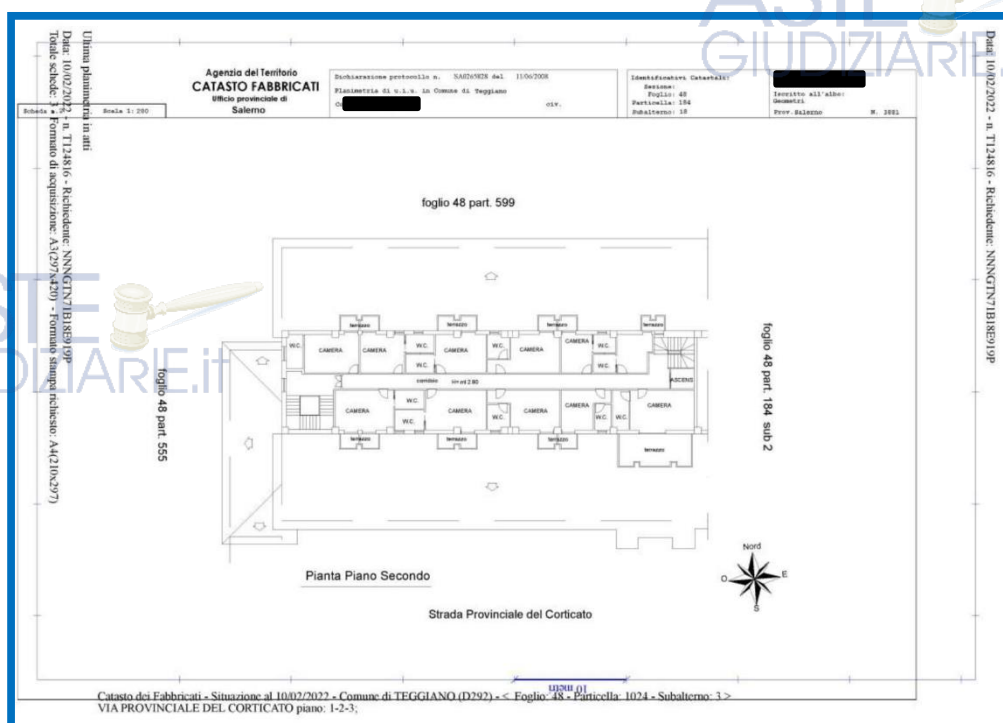


(Planimetria Catastale particella 1024 subalterno 2 Piano Terra)

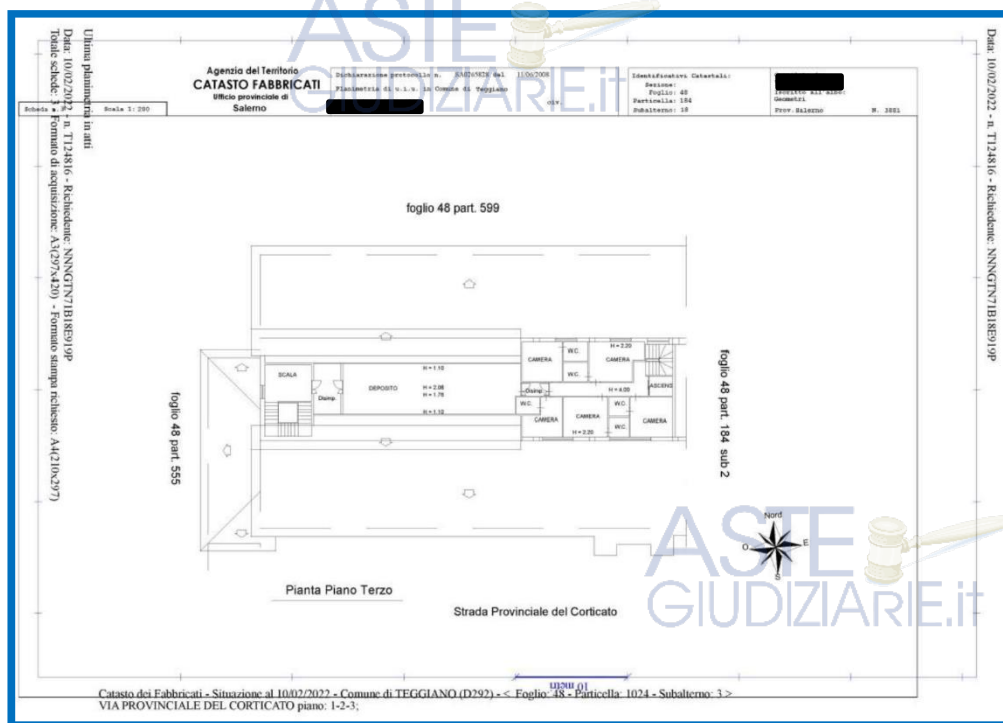


(Planimetria Catastale particella 1024 subalterno 3 Piano Primo)





(Planimetria Catastale particella 1024 subalterno 3 Piano Secondo)



(Planimetria Catastale particella 1024 subalterno 3 Piano Terzo)



Ispezioni Ipotecarie (**all. H**) estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;

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

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO A

Immobile sito nel Comune di Teggiano (D292) (Sa) **via Provinciale del Corticato** identificato catastalmente al **foglio di mappa n. 48 particella 1024 sub. 2** categoria **D/8** piano terra e **particella 1024 sub. 3** categoria **D/2** piano 1-2-3, appartiene a:

 con sede in Teggiano (Sa), per i diritti di quota pari a **1/1**;



QUESITO n.2*Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:

LOTTO A**Comune di Teggiano (Sa) via Provinciale del Corticato**

F.48 particella 1024 subalterno 2-3

L'immobile risulta essere di proprietà della società **[REDACTED]**
[REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita del 22/07/2008 Rep.
 N. 31241 a firma della Dott.ssa D'Alessio Maria Notaio in Teggiano.

Situazione degli intestati dal 22/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 22/07/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2008 Repertorio n.: 31241 Rogante: D' ALESSIO MARIA Sede: TEGGLIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24232/2008)	

Situazione degli intestati dal 19/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			GESTORE fino al 22/07/2008

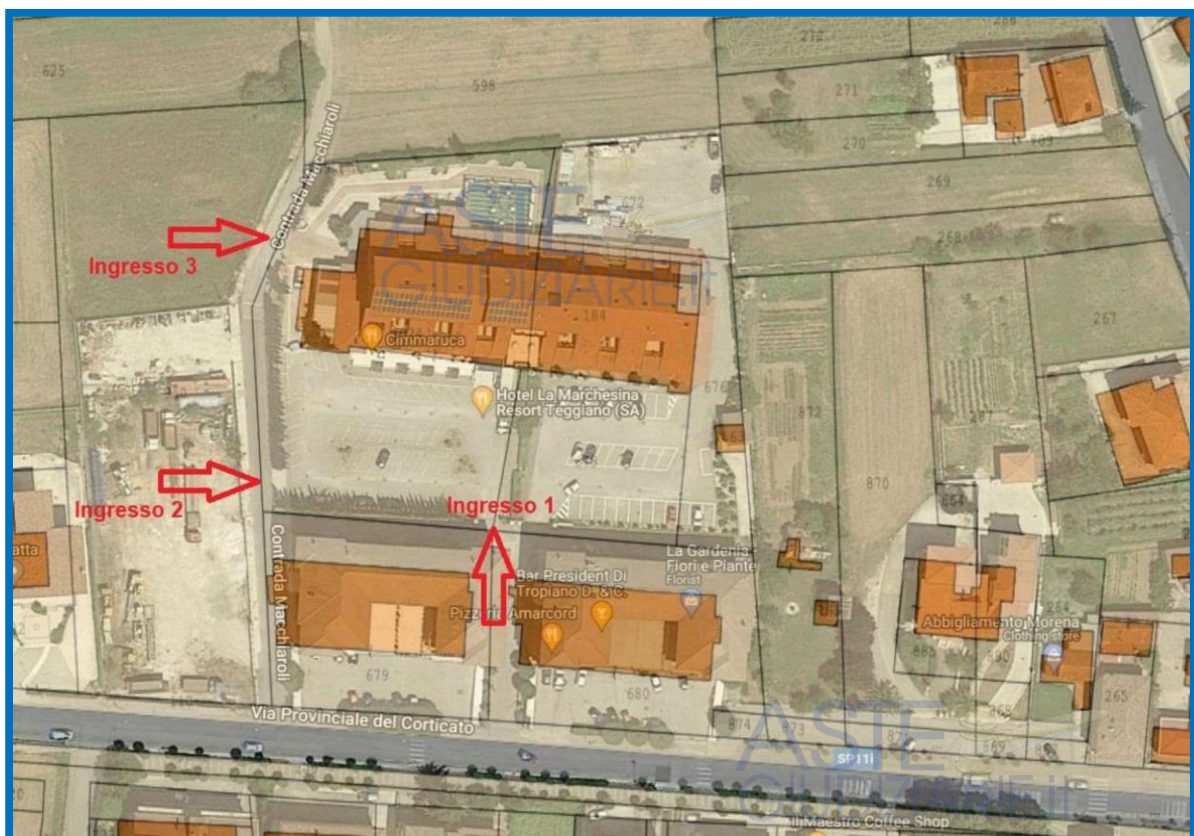
QUESITO n.3*Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto***(Lotto A)**

Immobile sito nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Provinciale del Corticato
 snc, e precisamente costituito da una porzione di fabbricato composto da un
 piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo/sottotetto.



Il fabbricato è composto al piano terra da locali destinati all'attività di ristorazione e locale reception, mentre il piano primo, secondo e sottotetto da locali destinati a camere e servizi per l'attività alberghiera, il tutto è censito al **foglio di mappa n. 48 particella 1024 sub. 2 categoria D/8 piano terra e particella 1024 sub. 3 categoria D/2 piano 1-2-3.**

L'ingresso al complesso alberghiero avviene mediante tre accessi carrabili, di cui il primo dalla strada vicinale che attraversa le particelle 679-680, e il secondo e terzo dalla strada interpodereale XXXXXXXXXX ricadente sulla particella 950.



(Stralcio catastale con sovrapposizione Ortofoto estratta da Topogram con indicazione dei tre ingressi al complesso alberghiero)

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni ottanta con Concessione Edilizia n. 1573 per la “ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad albergo”.

In seguito furono rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- 1989: Variante in corso d'opera per lavori di ristrutturazione Pratica Edilizia 1573/1989;
- 1991: Variante in corso d'opera per lavori di ristrutturazione Pratica Edilizia 1573/1991;
- 1992: Voltura della Concessione 1573;
- 2007: Permesso di Costruire n. 29/2007 “Ampliamento di un fabbricato ad uso non residenziale”;
- 2006: D.I.A. n.126/2006 “Ristrutturazione del piano terra [REDACTED] [REDACTED]”;
- 2009: D.I.A. n.232/2009 “Variante alla DIA 126/2006”;
- 2010: Permesso di Costruire n. 3364/2010 “Ristrutturazione e recupero piano sottotetto”;
- 2010: D.I.A. n. 70/2010 “Opere interne al [REDACTED]”;
- 2012: S.C.I.A. n. 212/2012 “Manutenzione straordinaria [REDACTED] [REDACTED]”;
- 2014: C.I.L. n.10/2014 “Istallazione di impianto fotovoltaico”

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto di una porzione di fabbricato contiguo ad altra struttura, inoltre è dotato di un ampio spazio di pertinenza destinato a parcheggi e giardino.



La struttura dispone al piano terra di ristorante con relativi servizi, sala ricevimento e reception. Il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna e ascensore.

Al piano primo, secondo e terzo sono presenti n.ro 30 camere da letto con annessi servizi. Inoltre al piano terzo/sottotetto nella porzione di fabbricato più bassa sono ubicati i locali tecnologici.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I)**



(foto Ingresso da strada vicinale comunale)



(foto Ingresso da strada vicinale comunale)





(foto Struttura prospetto posteriore)



(foto pergolato prospetto posteriore)



QUESITO n.4*identificazione catastale dei beni pignorati.*

I beni sono censiti nel nuovo catasto fabbricati come segue:

Fabbricati**(Lotto A)**

Ditta:

➤ [REDACTED]

CF [REDACTED]

Con sede in Teggiano (Sa)

diritto di proprietà: per 1/1

- Comune di Teggiano (Sa) D292 via Provinciale del Corticato Piano T-
foglio n° 48 – particella n° 1024 sub n° 2 – categoria D/8 Rendita
Catastale € 12.45,00;
- Comune di Teggiano (Sa) D292 via Provinciale del Corticato Piano 1-
2-3 **foglio n° 48 – particella n° 1024 sub n° 3** – categoria D/2 Rendita
Catastale € 14.130,00;

Dati della richiesta		Comune di TEGGIANO (Codice: D292)										
		Provincia di SALERNO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 48 Particella: 1024 Sub.: 2										
INTESTATO												
1										(1) Proprieta' per 1/1		
Unità immobiliare dal 30/03/2012												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1024	2			D/8				Euro 12.045,00	Variazione del 30/03/2012 protocollo n. SA0180614 in atti dal 30/03/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16225.1/2012)
Indirizzo		VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO piano: T.										



Dati della richiesta		Comune di TEGGIANO (Codice: D292)									
		Provincia di SALERNO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 48 Particella: 1024 Sub.: 3									
INTESTATO											
1		(1) Proprietà per 1/1									
Unità immobiliare dal 30/03/2012											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	48	1024	3			D/2				Euro 14.130,00	Variazione del 30/03/2012 protocollo n. SA0180620 in atti dal 30/03/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16227.1/2012)
Indirizzo		VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO piano: 1-2-3;									

QUESITO n.5

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
prospetto sintetico:*

LOTTO A: Immobile sito nel Comune di Teggiano (Sa) alla via del Corticato snc, e precisamente costituito da una porzione di fabbricato sviluppantesi in piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo/sottotetto.

Il fabbricato è composto al piano terra da locali destinati all'attività di ristorazione e locale reception, mentre il piano primo, secondo e sottotetto da locali destinati a camere e servizi per l'attività alberghiera.

L'ingresso al complesso alberghiero avviene mediante tre accessi carrabili, di cui il primo dalla strada vicinale che attraversa le particelle 679-680, e il secondo e terzo dalla strada interpodereale [REDACTED] ricadente sulla particella 950.

La struttura dispone al piano terra di ristorante con relativi servizi, sala ricevimento e reception. Il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna e ascensore.



Al piano primo, secondo e terzo sono presenti n.ro 30 camere da letto con annessi servizi. Inoltre al piano terzo/sottotetto nella porzione di fabbricato più bassa sono ubicati i locali tecnologici.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato, la copertura a falde inclinate, gli infissi esterni sono in alluminio munite di serrande avvolgibili in pvc; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le bussole interne in legno. Tutte le rifiniture sia esterne che interne sono in uno buono stato di conservazione.

Si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Destinazione di zona: Aree produttive isolate in tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare, Norme tecniche di attuazione del P.U.C. approvato con delibera di C.C. n.26 del 21/12/2018; **(all. L)**

Schema Sintetico:

- **lotto A**
- proprietà 1/1 [REDACTED];
- ubicazione: Comune di Teggiano (Sa) via Provinciale del Corticato;
- Immobile composto da un'unità immobiliare destinata a ristorante con relativi annessi al piano terra e di un'unità immobiliare destinata ad albergo al piano primo, secondo e piano sottotetto;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Teggiano (Sa) D292;



foglio n° 48 – part. n° 1024 sub n° 2 via Provinciale del Corticato Piano T — categoria D/8 Rendita Catastale € 12.045,00;

foglio n° 48 – part. n° 1024 sub n° 3 via Provinciale del Corticato Piano 1-2-3 — categoria D/2 Rendita Catastale € 14.130,00;

Ditta:

████████████████████ con sede in Teggiano (Sa)
diritto di proprietà: per 1/1;

- Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.
- L'unità immobiliare è in difformità alle autorizzazioni rilasciate;
- Le difformità in parte sono sanabili e in parte da ripristinare;
- Confini: part.lla 598 ██████████, part.lla 672 ██████████, part.lla 184 ██████████, part.lla 679 ██████████ + Altri, part.lla 950 ██████████;
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione;

PREZZO BASE (LOTTOA) euro 1.852.857,35

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%.

€ 2.058.730,39 - € 205.873,039 = € 1.852.857,35

Proprietà degli esecutati (quota 1/1)





(foto reception)

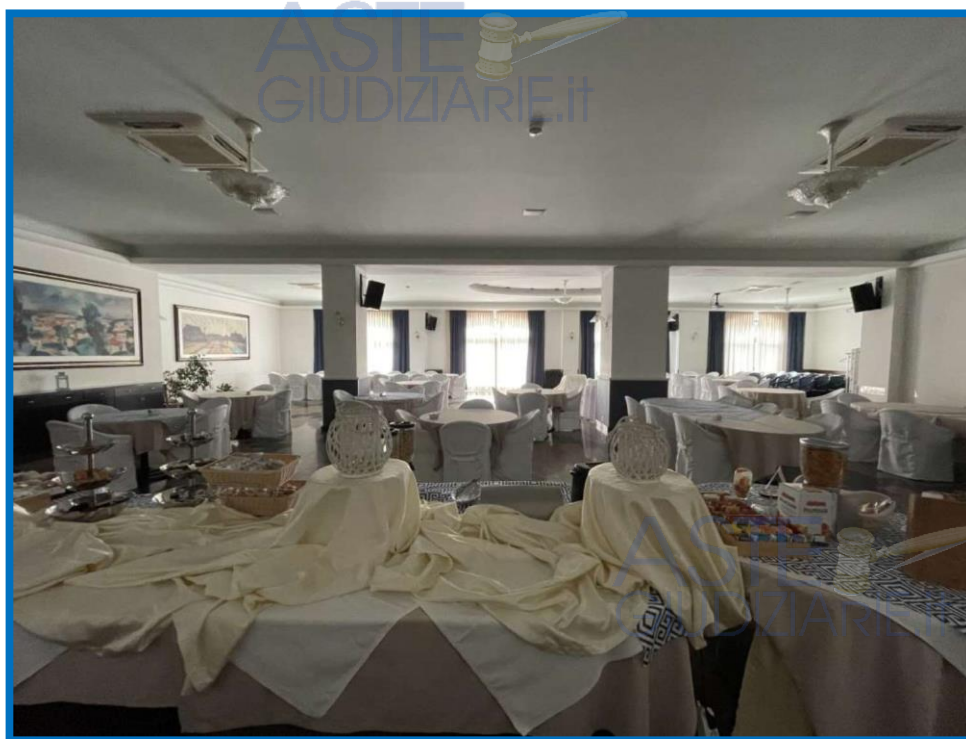


(foto ingresso ristorante)





(foto sala pizzeria)



(foto sala ristorante)





(camera da letto standard con annesso bagno Piano Primo/Secondo)





(camera da letto standard con annesso bagno Piano Terzo/Sottotetto)



QUESITO n.6*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***Lotto A**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato ristrutturato alla fine degli anni ottanta con Concessione Edilizia n. 1573 per la “ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad albergo” e successive varianti e titoli urbanistici.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge n. 64/74 e L.R.n. 9/83 nonchè salvo congruo oneri, e costi di costruzione. Fatti salvi gli adempimenti di cui alle norme prevenzione infortuni ed incendi, norme sul risparmio energetico.

COMUNE DI TEGGIANO
PROVINCIA DI SALERNO

Prot. n. 1738/86
Li 29 SET. 1986

PRATICA EDILIZIA N. 1573
ANNO 1986

CONCESSIONE
RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA ADIBIRE AD ALBERGO

IL SINDACO
Vista la domanda di concessione presentata in data 19 Febbraio 1986 da:

[Redacted Name]

codice fiscale BBN RCO 49H17 D292Q
con allegato progetto, elaborato dal tecnico Arch. Giulio NIGLIO
per la ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad albergo
cod. fisc. NGL GLR 53H10 E480L

come da progetto
piani: [Redacted] utili: [Redacted] accessori: [Redacted]
destinazione: albergo
ubicato in Teggiano via Macchiaroli-Fiume n. 48 n. 184 di mq. [Redacted]
sull'area identificata nel catasto comunale: foglio 48 n. 184 di mq. [Redacted]

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di [Redacted]
come risulta dalla documentazione esibita ed allegata alla domanda di concessione.

IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA
Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di TEGGIANO dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. [Redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di [Redacted] Proprie
TEGGIANO, li 29-09-1986

Il Messo Notificatore
[Redacted]

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

Si sono riscontrate difformità di carattere volumetrico e planimetrico, in parte potranno essere oggetto di sanatoria, mentre le restanti opere dovranno essere ripristinate in conformità ai titoli abilitativi rilasciati.



QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Che all'atto del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] giusto contratto di locazione stipulato in data 08/05/2020 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di DPSA UT Sala Consilina in data 20 maggio 2020 al numero 375 serie 3T.

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano vincoli ed 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 od oneri di altro tipo.

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento come da certificato qui allegato. **(all. L)**

QUESITO n. 11

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

Non sono state riscontrate spese di gestione, se non quelle di ordinaria amministrazione.

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. 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. Considerato che, nell'area del Comune di Teggiano (Sa) non si è verificato un mercato immobiliare per tale tipologia di strutture alberghiera, il sottoscritto dovrà far riferimento alla categoria e tipologia di beni equiparabili quali i negozi e attività commerciali similari e, quindi, stabilire il parametro valutativo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	610	760	L	3,4	4,8	L
Stampa							
Legenda							



Lotto A (all.M)***Superficie dell'immobile ai fini della valutazione:***

<i>P.T. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 1.255,00</i>
<i>P.1. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 997,00</i>
<i>P.2. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 616,00</i>
<i>P.3. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 673,00</i>
<i>Area esterna destinata a parcheggi e giardino</i>	<i>mq. 2.711,00</i>

Totale Superficie Complessiva***mq. 6.252,00***

- **Valore commerciale destinazione Negozi Stato conservativo Normale:**
valore normale unitario per superficie (€ 610-760)

Piano Terra:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 1.000,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. 113,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:</i>	
<i>Portici e assimilabili</i>	<i>mq. 134,00</i>
<i>Terrazzi, Balconi e Sottotetto</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Locali tecnici e assimilabili</i>	<i>mq. 8,00</i>
<i>Giardini e aree pertinenziali</i>	<i>mq. 2.711,00</i>

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali (aliqu. 100 %)</i>	<i>mq. 1.000,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)</i>	<i>mq. 56,50</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:</i>	
<i>Portici e assimilabili (aliqu. 35 %)</i>	<i>mq. 46,90</i>
<i>Terrazzi, Balconi e Sottotetto (aliqu. 25 %)</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Locali tecnici e assimilabili (aliqu. 15 %)</i>	<i>mq. 1,20</i>
<i>Giardini e aree pertinenziali (aliqu. 10 %)</i>	<i>mq. 271,10</i>

Totale Piano Terra***mq. 1.375,70*****Piano Primo:**

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 711,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. 7,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:</i>	
<i>Portici e assimilabili</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Terrazzi, Balconi e Sottotetto</i>	<i>mq. 162,00</i>





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locali tecnici e assimilabili	mq. 117,00
Giardini e aree pertinenziali	mq. --,--
<u>Piano Primo con coefficienti ridotti in %:</u>	
Superficie vani principali (aliqu. 100 %)	mq. 711,00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. 3,50
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:	
Portici e assimilabili (aliqu. 35 %)	mq. --,--
Terrazzi, Balconi e Sottotetto (aliqu. 25 %)	mq. 40,50
Locali tecnici e assimilabili (aliqu. 15 %)	mq. 17,55
Giardini e aree pertinenziali (aliqu. 10 %)	mq. --,--
Totale Piano Primo	mq. 772,55

Piano Secondo:

Superficie vani principali	mq. 528,00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-	mq. 7,00
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:	
Portici e assimilabili	mq. --,--
Terrazzi, Balconi e Sottotetto	mq. 81,00
Locali tecnici e assimilabili	mq. --,--
Giardini e aree pertinenziali	mq. --,--

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali (aliqu. 100 %)	mq. 528,00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. 3,50
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:	
Portici e assimilabili (aliqu. 35 %)	mq. --,--
Terrazzi, Balconi e Sottotetto (aliqu. 25 %)	mq. 20,25
Locali tecnici e assimilabili (aliqu. 15 %)	mq. --,--
Giardini e aree pertinenziali (aliqu. 10 %)	mq. --,--

Totale Piano Secondo**mq. 551,75**Piano Terzo/Sottotetto:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento:	
Portici e assimilabili	mq. --,--
Terrazzi, Balconi e Sottotetto	mq. 491,00



Locali tecnici e assimilabili	mq.	182,00
Giardini e aree pertinenziali	mq.	--,--

Piano Terzo/Sottotetto con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali (aliqu. 100 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento: Portici e assimilabili (aliqu. 35 %)	mq.	--,--
Terrazzi, Balconi e Sottotetto (aliqu. 25 %)	mq.	122,75
Locali tecnici e assimilabili (aliqu. 15 %)	mq.	27,30
Giardini e aree pertinenziali (aliqu. 10 %)	mq.	--,--

Totale Piano Terzo/Sottotetto **mq. 150,05**

Totale Superficie Commerciale (all.N) **mq. 2.850,05**

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

• Regolarizzazione urbanistica	€ 10.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ 2.000,00
• Opere di ripristino	€ 8.000,00
• Regolarizzazione Catastale	
Tipo Mappale e successivo aggiornamento planimetrie	€ 5.000,00
• Spese per cancellazione formalità	€ 1.000,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ 2.000,00
• Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 2.000,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 30.000,00

2. stato d'uso e manutenzione: 1.1**3. quota: 1/1**• **valore normale unitario**

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

$$K = (0 + 3 \times 0,5) : 4 = 1,50 : 4 = 0,375$$

$$610,00 + (760,00 - 610,00) \times 0,375 = 610,00 + (150,00 \times 0,375) =$$

$$€ 610,00 + 56,25 = € 666,25$$

$$€ 666,25 \times mq \ 2.850,05 = € 1.898.845,81$$

$$€ 1.898.845,81 \times 1.1 = € 2.088.730,39$$



Valore di mercato € 2.088.730,39 – € 30.000,00 (oneri) = € 2.058.730,39

PREZZO BASE (LOTTOA) euro 1.852.857,35

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%.

$€ 2.058.730,39 - € 205.873,039 = € 1.852.857,35$

- Allegati alla presente relazione:
 - Allegato A: Controlli Preliminari;
 - Allegato B: Comunicazione primo accesso;
 - Allegato C: Primo Verbale di sopralluogo;
 - Allegato D: Richieste agli Uffici competenti;
 - Allegato E: Visure catastali storiche;
 - Allegato F: Estratti di Mappa;
 - Allegato G: Planimetrie catastali;
 - Allegato H: Ispezioni Ipotecarie;
 - Allegato I: Doc. Fotografica Lotto A;
 - Allegato L: Certificato Comune di Teggiano (Sa);
 - Allegato M: Grafico calcolo superficie complessiva;
 - Allegato N: Grafico calcolo superficie commerciale;
 - Allegato O: Grafico stato rilevato;





ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maratea, li 23 agosto 2022

L'esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

