TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 64- 2021

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
  Italfondiario s.p.a.
  Via Mario Carucci, 131
  Roma (RM)
  C.F.: 00399750587

- DEBITORI:
  [redacted]

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16
84078 Vallo della Lucania (SA)
Tel: 349/2663878
Email: studio.noce@live.it
Pec: mario.noce@geopec.it

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

Indice della Perizia

1 Operazioni Peritali. 3
2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento. 5
3 Dati catastali. 6
4 Cronistoria dati catastali. 6
5 Provenienza del Bene. 7
6 Formalità Pregiudizievoli 8
7 Caratteristiche costruttive e descrizione - Bene 1-2-3. 9
8 Stima 14
9 Suddivisione dei LOTTI 19

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

All'Ill.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 06/09/2024 dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Italfondiario s.p.a.c[redacted] iscritta al n. RGE 64/2021; in data 13/09/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 22 gennaio 2025.

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

1 Operazioni Peritali.

Il C.T.U., unitamente al custode dott. Avv. Andrea Salomone, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 12/10/2024 alle ore 10.30, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caselle in Pittari (SA), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;

- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

I beni sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in tre unità immobiliari situate nel Comune di Caselle in Pittari (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del seguente debitore:

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.
Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.

[redacted]

Si precisa la trascrizione, dei beni succitati, alla conservatoria è avvenuta in data 17/12/2021 successivamente alla data della certificazione notarile del 14/12/2021 e di conseguenza anche alla data di pignoramento del 11/11/2021.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

[redacted]

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

[redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota 1/1.

3 Dati catastali.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

Dati di classamento									
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
15	663			D/8	-	- -	- -	€ 17.442,00	T-1

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.

Foglio	**Part.**	**Zona Cens.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie**	**Red. Dom.**	**Red. Agrar.**	**Piano**
15	662		Querceto	3	16.726,00 mq	€ 4,32	€ 0,86	

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

Foglio	**Part.**	**Zona Cens.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie**	**Red. Dom.**	**Red. Agrar.**	**Piano**
15	664		Querceto	3	700,00 mq	€ 0,18	€ 0,04	

4 Cronistoria dati catastali.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.
Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

dall'impianto del 30/06/1975 al 27/11/2002
Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 45
QUERCETO di classe 03 Superficie: 67.973 mq.

dal 27/11/2002 al 21/02/2003
Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 45
QUERCETO di classe 03 Superficie: 33.515 mq.
FRAZIONAMENTO del 24/04/1980 Pratica n. 409312 in atti dal 27/11/2002 ISTANZA 346425/02 (n. 26.1/1980).
dal 21/02/2003 al 28/08/2006
Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 588
QUERCETO di classe 03 Superficie: 24.426 mq.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

FRAZIONAMENTO del 21/02/2003 Pratica n. 800302 in atti dal 21/02/2003 (n. 1251.1/2003).

dal 28/08/2006 al 18/12/2024

Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 664
QUERCETO di classe 03 Superficie: 700 mq.
FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 Pratica n. SA0273251 in atti dal 28/08/2006 (n. 273251.1/2006).

dal 28/08/2006 al 18/12/2024

Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 662
QUERCETO di classe 03 Superficie: 16.726 mq.
FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 Pratica n. SA0273251 in atti dal 28/08/2006 (n. 273251.1/2006)

A seguire al Catasto Fabbricati per il solo:

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

dal 28/08/2006 al 02/12/2021

Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 663
LOCALITA' MAREROSO n. SNC Piano T-1;
COSTITUZIONE del 27/09/2006 Pratica n. SA0301764 in atti dal 27/09/2006 COSTITUZIONE (n. 6155.1/2006).

dal 02/12/2021 al 18/12/2024

Comune di CASELLE IN PITTARI (SA)
Foglio 15 Particella 663
LOCALITA' MAREROSO n. SNC Piano T-1;
Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 1629 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 41467.1/2021 Reparto PI di SALERNO in atti dal 17/12/2021.

5 Provenienza del Bene.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.
Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.

- Pervenuti a [redacted] quota 1/1, le particelle **662 e 663**, con Atto del 02 dicembre 2021, di Scissione di Società per Notaio D'Alessio Maria di Pontecagnano (SA), con n.ro di rep 1629/1289. [redacted]

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

[redacted] Trascrizione del 17 dicembre 2021, reg. gen 52327 e reg. part. 41467.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.
Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

- Pervenuti a [redacted] per 1/1, Beni precedentemente identificati tutti con Particella 588 del Foglio 15, con atto di Compravendita del 23 giugno 2004 rep. 170274/11048 per Notaio Bruno Agnese di Sala Consilina (SA). Trascritto il 21 luglio 2004 ai n.ri 31622/23914.
- Precedentemente, la particella identificata con il numero 45 (ex 588), fu trasferita per la quota totale di ½ con successione in morte [redacted] nato a Tramutola il 10 maggio 1930 e deceduto il 21 maggio 1991.
- Per il restante 1/2, la particella identificata con il numero 45 (ex 588), fu trasferita con atto di divisione del 18 febbraio 1983, per Notaio Agnese Bruno rep. 26301 e trascritto il 18 marzo 1983 ai n.ri. 7132/6197.

6 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Per tutti Beni oggetto del pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 06/07/2004** - Registro Particolare 4373 Registro Generale 28459 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 82329 del 02/07/2004
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Nota disponibile in formato elettronico
  Rinnovata con Iscrizione n. 3057 del 02/07/2024.

- **ISCRIZIONE del 09/04/2009** - Registro Particolare 1952 Registro Generale 16201 Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 108 del 06/04/2009
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

- **TRASCRIZIONE del 14/10/2009** - Registro Particolare 37646 Registro Generale 46844
  Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIB. SALA CONSILINA SEZ. DIST. SAPRI Repertorio 177 del 30/09/2009
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **TRASCRIZIONE del 11/11/2021 -** Registro Particolare 36492 Registro Generale 46086
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2167 del 04/10/2021
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **ISCRIZIONE del 02/07/2024** - Registro Particolare 3057 Registro Generale 28818
  Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 82329 del 02/07/2004
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
  MUTUO
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4373 del 2004

Solo per il Bene: Catasto Fabbricati Foglio 15 - Particella **663:**

- **ISCRIZIONE del 27/10/2008** - Registro Particolare 6951 Registro Generale 42809
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3936/2008 del 25/09/2008
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- **TRASCRIZIONE del 22/05/2009** - Registro Particolare 18701 Registro Generale 23502
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAPRI Repertorio 108/2009 del 14/05/2009
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 32935 del 08/09/2009

7 Caratteristiche costruttive e descrizione - Bene 1-2-3.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.
Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima consiste in un impianto produttivo per la realizzazione delle calzature e due terreni adiacenti. I beni sono situati nel comune di Caselle in Pittari in contrada Mareroso, in prossimità dello svincolo della S.S. 517 var.

Le particelle catastali in oggetto sono la 663, categoria D/8 (fabbricati destinati alla grande

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

distribuzione), la particella 662 e 664 entrambe al catasto terreni e con qualità Querceto. Il corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli ed un torrino, comprende un'ampia area per l'attività produttiva, i locali accessori e gli uffici. Le dimensioni del manufatto sono di 51,00 ml di lunghezza e 41,00 ml di larghezza, il tutto meglio rappresentato nei grafici dello stato fatto allegati alla presente. La struttura si compone in elementi prefabbricati in cemento armato con soletta di ripartizione d'interpiano anch'essa in c.a.. Le falde di copertura sono state realizzate in opera con elementi portanti in legno e manto di copertura impermeabile in tegole di argilla. La zona uffici e locali accessori è stata completamente pavimentata in cotto con contro soffittatura prefabbricata modulare con elementi illuminanti incassati, mentre l'area destinata alla produzione risulta pavimentata con calcestruzzo con finitura antisdrucciolo. Gli impianti sia elettrico, idraulico e antincendio risultano rispettare le normative vigenti. L'immobile, sia internamente che esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco per le pareti interne e di colore giallo chiaro per facciate esterne. Gli infissi sono in alluminio sono in buono stato di conservazione, le porte interne dell'area destina ad uffici e locali di servizio sono in legno, mente le porte di accesso ai locali di lavorazione sono in ferro e quelle che dividono le due aree, lavorazione e uffici, del tipo tagliafuoco. L'area esterna di manovra e gli spazi destinati ai parcheggi risulta essere in misto battuto, inoltre sulla stessa risulta essere stata realizzata una cabina Enel ed una centrale idrica anticendio. Un impianto fotovoltaico, installato sulla copertura, contribuisce a ridurre i costi energetici dell'azienda.

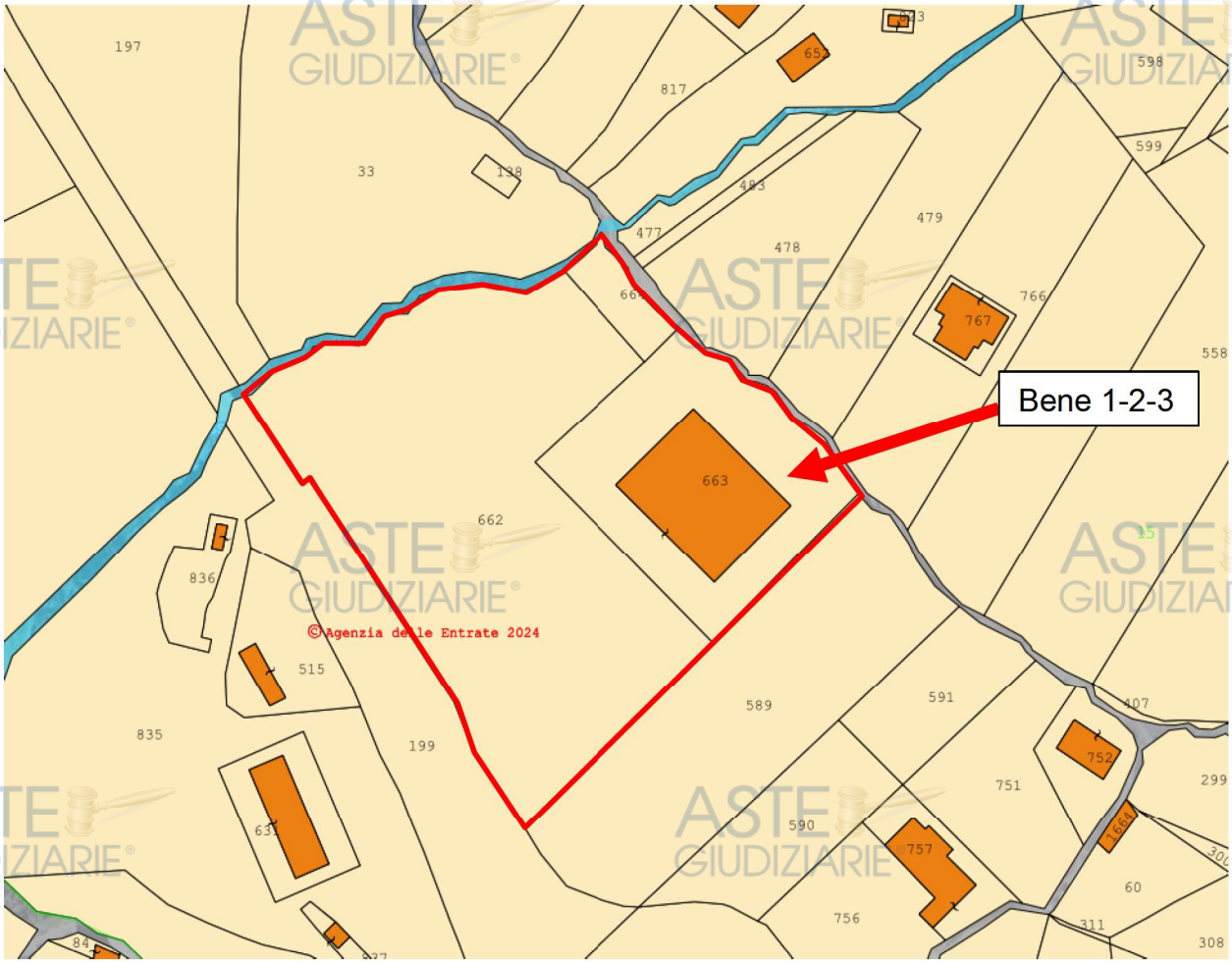
I due terreni adiacenti, classificati come querceti, sono caratterizzati da vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea con una fitta presenza di querce.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

Individuazione e confini catastali.

Le particelle 663, 662 e 664 confinano a nord-est con la strada vicinale Mareroso, a sud-ovest con la strada S.S.517 var, ad nord-ovest con piccolo Vallone della Melignola ed a sud-est con la particella 589.



Consistenza.

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Produzione	1.600,00 mq	1.650,00 mq	1,00	1.650,00 mq	5.30	Terra
Uffici e accessori	370,00 mq	425,00 mq	1,00	425,00 mq	2.70	Terra
Uffici e accessori	365,00 mq	425,00 mq	1,00	425,00 mq	2.70	Primo
Torrino	67,00 mq	83,00 mq	0,20	16,60 mq	2.50	secondo
Superficie convenzionale complessiva:				**2.516,00 mq**		

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non rilevata con strumentazione topografica che ne possa determinare la superficie reale della particella 663, e la stessa superficie (corte perimetrale), in fase di stima sarà considerata quale valore aggiunto all'immobile in quanto direttamente collegato ad esso.

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Part. 662	16.726,00 mq	1,00	16.726,00 mq
Part. 664	700,00 mq	1,00	700,00 mq
		TOTALE	**17.426,00 mq**

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione, tutte le rifiniture interne, così come l'impianto elettrico ed idraulico risultano essere efficienti ed in buono stato.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno la planimetria risulta essere corrispondente a quanto presente agli atti dell'Ente ad eccezione della mancata rappresentazione di alcune finestre. Pertanto lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione sul valore finale per la presentazione di una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica.

Normativa Urbanistica.

I beni ricadono all'interno del Comune di Caselle in Pittari (SA) in "zona E" del vigente programma di fabbricazione, inoltre in area " C2 – Zona di protezione" del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e che le stesse ricadono in area S.I.C. Natura 2000.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Caselle in Pittari, ha constatato che l'immobile in oggetto e stato realizzato con seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 44 del 2003;
- Permesso di Costruire n. 14 del 2015 per la realizzazione di cabina elettrica;
- CILA per installazione impianto fotovoltaico prot. 9450 del 28/11/2022;

Precisando che l'opera è stata realizzata contestualmente a Variante allo strumento Urbanistico, acquisendo tutti i pareri degli Enti competenti. Dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con i grafici del predetto titolo edilizio è emersa la corrispondenza sostanziale tra quanto realizzato e quanto assentito. Emergono soltanto delle piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni ed un'opera in cemento armato, con sovrastante tettoia in ferro, realizzata per l'alloggio di attrezzature tecniche propedeutiche al funzionamento degli impianti interni alla struttura, per i quali l'Ente Comunale non ha fornito documentazione tecnica in merito. Inoltre non è stata completata la sistemazione esterna del complesso industriale. Pertanto lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione sul valore finale per la regolarizzazione di quanto descritto.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava detenuto dal [redacted]

nella qualità di legale rappresentante del [redacted]

Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.

L'immobile non rientra in un contesto condominiale e pertanto non sono presenti vicoli, pesi o oneri.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

Servitù.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- È stato reperito il Certificato di Agibilità dal quale di evince:

- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi dell'art. 9 della legge 46, 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 ed ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991, della ditta [redacted]
- il certificato di collaudo in data 28/10/2004, della struttura a firma [redacted]
- l'attestazione di perfetta asciugatura delle pareti e la completezza degli impianti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- la copia della visura catastale da cui si evince l'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Salerno dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i., prot. 579765 del'10/10/2006;

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

8 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione,

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giungo 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno *(in allegato Quotazioni OMI);* le quotazioni della "*Borsino immobiliare*".

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

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

"Borsino immobiliare" = 400,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 420,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 650,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **490,00 €/mq**

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

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

coefficiente di ubicazione	*0,99*
coefficiente di condizione	*0,99*
coefficiente di panoramicità	-
coefficiente di per regolarità urbanistica	*0,99*
coefficiente di rating immobiliare	*0,97*
coefficiente di tipologia	*0,98*
coefficiente di superficie	*0,99*
Totale coefficiente di riduzione	**0,91**

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

Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)

valore unitario medio	€ 490,00
Coefficiente di riduzione	0,91

valore unitario ridotto	**€ 445,90**

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **445,90 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1	2.516,00 mq	445,90 €/mq	1.121.884,40 €
Valore impianto fotovoltaico	184 KW	1.400,00 €/KW	257.600,00 €
		Totale	**1.379.484,40 €**

Valore del Bene: € 1.379.484,40

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 9.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale;*
- *Oneri per certificazione energetica;*

Oneri per regolarizzazione edilizia;

A tale valore si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 1.379.484,40 - € 9.000,00 = € 1.370.484,40**

Deprezzamento del 15%: € 205.572,66 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 1.165.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *unmilionecentosessantacinquemila/00 euro*

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

nella zona e valutato i valori della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti I beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 2 - 3	17.426,00 mq	4,00 €/mq	69.704,00 €

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

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 69.704,00**

Deprezzamento del 15%: € 10.455,60 a detrarre

Valore finale dei Beni 2 – 3: € 59.200,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *cinquantanovemiladuecento,00 euro*

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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

9 Suddivisione dei LOTTI

Lotto unico

Bene 1 – Fabbricato ad uso industriale-commerciale, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 663.

Valore finale del Bene 1: € 1.165.000,00

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 662.
Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg. 15 Part. 664.

Valore finale dei Beni 2 – 3: € 59.200,00

Valore finale del Lotto: € 1.224.200,00

unmilioneduecentoventiquattromiladuecento/00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 20/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

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