

TRIBUNALE DI SALERNO

QUARTA SEZIONE CIVILE UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 380/98

BANCO DI NAPOLI S.P.A. – FILIALE DI BATTIPAGLIA

IN DANNO DI

OMISSIS E OMISSIS

All' Ill.ma Dr.ssa Enza Faracchio, G.E. della procedura in epigrafe

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA DEI BENI

IMMOBILI SITI IN ROCCADASPIDE

A CURA DI

PROF. ING. VALENTINO PAOLO BERARDI

INDICE





1. PREMESSA.....	2
2. EXCURSUS DELLE OPERAZIONI TECNICHE	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
4. STATO DI POSSESSO DEI BENI	12
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO	12
DELL'ACQUIRENTE	12
6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	12
7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI.....	12
8. PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO AGGIORNATO E FORMAZIONE	13
DEI LOTTI.....	13
9. DESCRIZIONE FINALE DI CIASCUN LOTTO.....	19

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto prof. ing. Valentino Paolo Berardi, residente in Fisciano alla II Traversa di Parco Donica n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3636 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (già iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno sino al 2012), nella sua qualità di esperto per la stima dei beni pignorati, come da provvedimento di nomina originario emesso in data 21.05.2008, ha proceduto ai dovuti accertamenti al fine di:

- rispondere esaurientemente ai chiarimenti sottoposti dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Rosaria Morrone nel corso dell'udienza del 29 settembre 2020, nella specie



ASTE GIUDIZIARIE®
riconducibili a quelli chiesti dal professionista delegato nell'istanza depositata in data 13.03.2020, nonché valutare la congruità della stima depositata in data 08.06.2012 e una diversa composizione dei lotti ivi riportati e relativi ai beni ubicati nel Comune di Roccadaspide;

- adempiere all'incarico, ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Rosaria Morrone in sede dell'udienza del 4 maggio 2021, relativo all'esecuzione delle operazioni di rettifica catastale e di trasferimento al N.C.E.U. delle porzioni di fabbricato rurale censite al N.C.T. del Comune di Roccadaspide.

ASTE GIUDIZIARIE®
All'esito delle operazioni esperite ha dunque depositato in data 10.08.2022, via PST del Ministero delle Giustizia, la relazione di stima aggiornata dei beni *de quibus*.

ASTE GIUDIZIARIE®
In data del 04.08.2023, ha ricevuto, a mezzo pec, il decreto della S.V. Ill.ma, con il quale è stato richiesto, *inter alia*, l'aggiornamento della perizia del 10.08.2022 mediante la rinumerazione dei lotti, come da istanza formulata dal professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare, avv. Francesca Bianco.

ASTE GIUDIZIARIE®
La presente relazione riporta pertanto integralmente i contenuti e le valutazioni resi nell'elaborato del 10.08.2022, a meno del solo aggiornamento della numerazione dei lotti.

2. EXCURSUS DELLE OPERAZIONI TECNICHE

ASTE GIUDIZIARIE®
In considerazione dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha preliminarmente estratto ed analizzato le visure e le planimetrie catastali aggiornate dell'intero stabile e dei terreni oggetto di pignoramento siti in Roccadaspide (SA).

Ha poi provveduto ad eseguire le operazioni di rettifica catastale delle unità identificate originariamente con partita 1000392, scheda UTE del 16.01.1973, prott. nn. 1 e 2, del f.lio 20 del N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide e, successivamente al 2012, riaccatastate d'ufficio al medesimo N.C.E.U. al f.lio 28, p.lla 310, subb. 7 e 8, unitamente al trasferimento al N.C.E.U. delle due porzioni di fabbricato rurale censite al N.C.T. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473, subb. 1 e 4.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

ASTE GIUDIZIARIE®
I beni staggiti siti in Roccadaspide (SA) risultano ad oggi censiti, alla luce, *inter alia*, degli aggiornamenti catastali esperiti, come di seguito riportato [cfr. documentazione catastale in Allegato n.1 alla presente perizia].

UNITÀ IMMOBILIARE R.1

L'unità immobiliare urbana di vecchia costruzione identificata con la sigla "R.1" e riportata al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide (SA) al **f.lio 20, p.lla 473, sub. 13, Cat. F/1, Cons. 10 mq** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], **risulta inesistente in quanto demolita.**

Allo stato odierno, resta invece identificabile la corrispondente area di sedime pari a circa 10 mq, confinante a nord con la S.S. 166, ad est con il cespite censito al f.lio 20, p.lla 473, sub. 7, a sud e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.lio 20, p.lla 473.

I soli indizi circa la sua natura e consistenza sono offerti dalle planimetrie catastali di impianto dalle quali è dato rilevare che il cespite era composto da piccolo locale seminterrato ad uso stalla e soprastante piccolo vano al piano rialzato ad uso cucina [cfr. Allegato n. 6 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008].

UNITÀ IMMOBILIARE R.2

L'immobile identificato con la sigla "R.2", è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte ed è costituito da n.5 locali terranei avente accesso dalla S.S. 166 per il tramite della pertinenza esterna scoperta del fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473. Esso presenta, altresì, una superficie calpestabile complessiva di circa 99.62 mq ed è riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **f.lio 20, p.lla 473, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 105 mq, Rendita €265,72** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia].

La consistenza in esame confina a nord con terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473, subb. 9 e 10, del f.lio 20, a sud con la particella 624 del f.lio 20 e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del ridetto stabile censito al f.lio 20, p.lla 473.

Nel dettaglio, i locali, attualmente adibiti a deposito, sono ubicati al piano seminterrato del fabbricato *de quo* e presentano:

- struttura portante di muratura di pietrame;
- solai di copertura realizzati con travi e tavolato in legno, in cattivo stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti, ad eccezione del locale

n.1, il cui solaio di copertura è eseguito con putrelle e tavelloni.

I terranei non dispongono, inoltre, di infissi esterni, salvo il locale n.5 munito di porta di accesso in ferro, sono rifiniti con intonaco di tipo rustico in cattivo stato di conservazione e presentano un'altezza utile pari a:

- 1.60 m il locale n. 1;
- 2.60 m il locale n. 2;
- 2.65 m il locale n. 3;
- 2.90 m i locali n. 4 e 5.

Aggiungasi, altresì, che all'interno del vano n 4 è stato realizzato un piccolo wc delimitato da tramezzature in laterizio, anch'esse rifinite con intonaco rustico.

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario, oltre ad essere fatiscenti, risultano esenti da qualsiasi certificazione di conformità.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rinvia all'Allegato n. 7 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici, e all'Allegato n. 24 della medesima perizia, in cui sono invece raccolte le fotografie dell'unità periziata.

UNITÀ IMMOBILIARE R.3

L'unità immobiliare identificata con la sigla "R.3" è sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte ed è costituita da un'abitazione ubicata al piano rialzato del fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473. Essa comprende n. 2 camere ed ingresso, nonché esibisce una superficie calpestabile complessiva di circa 67.13 mq ed è censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al **f.lio 20, p.lla 473, sub. 4, Cat. A/3, Cl.2, Cons. 3,5 vani, Rendita €289,22** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia].

La consistenza *de qua* confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473, sub. 9, del f.lio 20, a sud con la particella 624 del f.lio 20 e ad ovest con il cespite di cui alla p.lla 473, sub. 12, del f.lio 20, e con la pertinenza esterna scoperta del predetto fabbricato censito al f.lio 20, p.lla 473.

L'immobile è realizzato in muratura portante di pietrame non intonacata esternamente e con solai latero-cementizi di copertura. I solai di calpestio sono, invece, lignei e risultano in cattivo stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti.

Nel dettaglio, gli ambienti presentano un'altezza utile di 3.00 m e rifiniture interne, di scadente manifattura e datate, costituite, nella specie, da: a) pavimenti

con piastrelle sia in graniglia e cemento sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi.

L'abitazione è altresì dotata del solo impianto elettrico non certificato e di notevole vetustà, mentre non è equipaggiata con un impianto di riscaldamento.

Un ulteriore vincolo è poi rappresentato dalla presenza all'ingresso del succitato bene di rampe scala per l'accesso all'appartamento sito al piano superiore, della stessa ditta, di seguito riportato con la sigla R.13.

Il cespite *de quo* risulta collegato, inoltre, nello stato di consistenza odierno, a quello censito al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473, sub. 12, della stessa ditta, di seguito riportato con la sigla R.4, per effetto di lavori di ristrutturazione che hanno sia modificato l'originaria configurazione dell'ingresso, sia determinato la demolizione della parete divisoria tra i due appartamenti.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rinvia all'Allegato n. 7 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici, e all'Allegato n. 24 della medesima perizia, in cui sono invece raccolte le fotografie dell'unità periziata.

UNITÀ IMMOBILIARE R.4

Il cespite ubicato al piano rialzato del fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473, è identificato con la sigla "R.4" ed è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte. Quest'ultimo comprende n. 2 camere e bagno, della superficie calpestabile complessiva di circa 33.06 mq, nonché è riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **f.lio 20, p.lla 473, sub. 12, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, Rendita €174,30** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia].

Il cespite confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473, sub. 4, del f.lio 20, a sud con la pertinenza esterna scoperta del suddetto fabbricato censito al f.lio 20, p.lla 473, ed infine ad ovest con il locale censito al f.lio 20, p.lla 473, sub. 7.

L'immobile *de quo* è realizzato in muratura portante di pietrame non intonacata esternamente e con solai latero-cementizi di copertura. I solai di calpestio sono, invece, lignei e risultano in scadente stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti.

Più specificamente, gli ambienti presentano un'altezza utile di 3.25 m, ad eccezione del bagno che esibisce un'altezza ridotta di 2.20 m, e rifiniture interne, di

scadente manifattura e di marcata vetustà, costituite, nella specie, da: a) pavimenti in parte con piastrelle in graniglia e cemento, in parte con piastrelle in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate, ad eccezione di quelle dell'ambiente confinante con la p.lla 473 sub. 7 su cui è applicato un parato; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi.

Il bagno, realizzato come superfetazione abusiva del cespite, è piastrellato con pavimenti e rivestimenti di ceramica, igienici di porcellana in evidente stato di degrado.

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario sono di elevata vetustà, oltre a non essere certificati. Con riferimento all'impianto di riscaldamento, si segnala solo la presenza di un camino posizionato nell'angolo a nord-ovest della camera ove è localizzato il portoncino di accesso dalla S.S. 166.

Aggiungasi, altresì, che il bene è collegato con quello censito al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 473, sub. 4, della stessa ditta, distinto in precedenza con la sigla R.3, in ragione delle argomentazioni *supra* espresse, a cui pertanto si rinvia.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rinvia all'Allegato n. 7 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici, e all'Allegato n. 24 della medesima perizia, in cui sono invece raccolte le fotografie dell'unità periziata.

UNITÀ IMMOBILIARE R.5

Il piccolo appezzamento di terreno identificato con la sigla "R.5" è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte ed è riportato al N.C.T. di detto Comune al

f.lio 20, p.lla 625, Qual. Seminativo Arborato, Cl. 2, Sup. 1,59 are, R.D. €1,23, R.A. €0,74 [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], nonché ha accesso diretto dalla S.S. 166 attraverso stradina interpoderale esistente tra le p.lle 499 e 981, nonché tra le p.lle 499 e 1224.

Il cespite confina a nord con la p.lla 674 del f.lio 20 e con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.lio 20, p.lla 473, ad est con la p.lla 624 del f.lio 20, a sud e ad ovest con la predetta stradina interpoderale.

Dai rilievi effettuati, la consistenza odierna risulta conforme con quella desunta dalla documentazione catastale [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.



UNITÀ IMMOBILIARE R.6

Il fondo rustico identificato con la sigla "R.6" è ubicato in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte ed è riportato al N.C.T. dello stesso Comune **al f.lio 20, p.lla 191, Qual. Pascolo Arborato, Cl. U, Sup. 18,20 are, R.D. €2,82, R.A. €2,35** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], nonché ha accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a sud con la S.S. 116 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 1387, 894, 677, 1392 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

UNITÀ IMMOBILIARE R.7

Il fondo rustico identificato con la sigla "R.7" è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, è riportato al N.C.T. dello stesso Comune **al f.lio 20, p.lla 677, Qual. Vigneto, Cl. 2, Sup. 8,84 are, R.D. €12,33, R.A. €5,94** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], ed ha accesso dalla p.lla 191 del f.lio 20.

Il cespite confina a sud con la p.lla 191 del f.lio 20 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 684, 1179 e 683 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia].

Il fondo si presenta, altresì, allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

UNITÀ IMMOBILIARE R.8

Il fondo rustico identificato con la sigla "R.8", ubicato in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, è riportato al N.C.T. dello stesso Comune **al f.lio 20, p.lla 624, Qual. Seminativo Arborato, Cl. 2, Sup. 1,20 are, R.D. €0,93, R.A. €0,56** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], nonché ha accesso diretto dalla S.S. 166 per il tramite della predetta stradina interpoderale.

Il cespite confina a nord con il fabbricato censito al f.lio 20, p.lla 473, e la competente pertinenza esterna scoperta, a sud-est con le p.lle 1192 e 1193 del f.lio 20, a sud con la ridetta stradina interpoderale e ad ovest con la p.lla 625 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], sebbene si presenti incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.





UNITÀ IMMOBILIARE R.9

Il fondo rustico identificato con la sigla "R.9", è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, è riportato al N.C.T. dello stesso Comune al **f.lio 20, p.lla 679, Qual. Uliveto, Cl. 2, Sup. 1,70 are, R.D. €0,88, R.A. €0,53** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], ed ha accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a nord con la S.S. 116, ad est con la p.lla 680 del f.lio 20, a sud con il vallone della cosa e ad ovest con la p.lla 623 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], sebbene si presenti incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

UNITÀ IMMOBILIARE R.10

Il fabbricato rurale identificato con la sigla "R.10", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, è riportato al N.C.T. del medesimo Comune al **f.lio 20, p.lla 674.**

Tale cespite non è stato rilevato in virtù dell'inidoneità della relativa documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., come palesato nella risposta al Quesito n.1 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008, a cui, pertanto, si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.11

Il fondo rustico di natura uliveto con entrostante fabbricato rurale della complessiva superficie di are 27.77, identificato con la sigla "R.11", sito in Roccadaspide alla località Pedali, è confinante a nord con le p.lle 1138, 1140 e 981, ad est con la predetta stradina interpoderale, da cui ha accesso, a sud e ad ovest con il Vallone della Cosa.

La suddetta consistenza derivante dal frazionamento del terreno censito al N.C.T. al f.lio 20, p.lla 232 è riportata al N.C.T. con i seguenti identificativi [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia]:

- **f.lio 20, p.lla 1224, Qual. Uliveto, Cl. 2, Sup. 24,97 are, R.D. €12,90, R.A. €7,74;**
- **f.lio 20, p.lla 1225, Qual. Area Fab. Dm, Sup. 2,80 are.**

Allo stato attuale, il terreno di cui alla p.lla 1224 è conforme alle risultanze catastali [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia], sebbene sia incolto e vi sia solo traccia del preesistente uliveto, in ragione della presenza sporadica di ulivi.



Sul medesimo cespite insiste, inoltre, a cavallo del suo confine sud-ovest con il Vallone della Cosa un manufatto di c.a. per lo stoccaggio di prodotti agricoli parzialmente coperto e di superficie pari a circa 120 mq, realizzato in assenza di titoli autorizzativi e difforme alle prescrizioni del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione e del P.U.C. vigente all'attualità, in merito alla distanza minima dal confine, nonché al vincolo fluviale.

Con riferimento al fabbricato rurale di cui alla p.lla 1225 insistente su una superficie di 280 mq, anch'esso è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi e risulta difforme alle prescrizioni del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione e del ridetto P.U.C. ad oggi vigente.

Nel dettaglio, tale cespite è costituito da una struttura ad un solo piano incompleta, realizzata per le fondazioni con travi rovesce di c.a. e per le murature perimetrali in elevazione con blocchi di lapillo e cemento. Sono altresì presenti n.7 gabbie di armatura metallica per la realizzazione della futura struttura in elevazione con pilastri di c.a.

UNITÀ IMMOBILIARE R.12

L'appezzamento di terreno identificato con la sigla "R.12", sito in Roccadaspide alla località Verna, è riportato al N.C.T. al **f.lio 36, p.la 231, Cat. Castagneto da Frutto, Cl. 3, Sup. 7,51 are, R.D. €0,97, R.A. €1,75** [cfr. Allegato n. 1 alla presente perizia] ed è caratterizzato da accesso non diretto dalla sede stradale.

La consistenza confina a nord con la p.la 442 del f.lio 36 e procedendo in senso orario con le p.lle 447, 229, 375, 374 e 127 del medesimo foglio.

UNITÀ IMMOBILIARE R.13

L'appartamento identificato con la sigla "R.13", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, è censito al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al **f.lio 20, p.la 473, sub 11, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 10.5 vani, Rendita €867,65**.

Detta unità immobiliare ha accesso dall'ingresso comune (prospiciente la S.S. 166) con l'unità contraddistinta dalla sigla R.3, nonché si sviluppa sui piani primo e sottotetto del fabbricato identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.lio 20, p.la 473, e caratterizzato da:

- struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo;

- solai sia lignei che del tipo a putrelle e tavelloni per i piani seminterrato e rialzato;
- solai latero-cementizi gettati in opera per i piani primo e sottotetto;
- copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi;
- facciate non intonacate.

Con riferimento all'inquadramento territoriale, l'immobile *de quo* confina a nord con la S.S. 166, ad est con l'immobile distinto dalla p.lla 473, sub. 10, del f.llo 20, a sud e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato censito al f.llo 20, p.lla 473, e con la p.lla 624 del f.llo 20.

Esso esibisce, altresì, una superficie calpestabile complessiva di circa 341 mq (165 mq per il piano primo, 176 mq per il piano sottotetto), oltre n.4 balconi al livello del piano primo (di superficie pari a circa 33 mq), ed è suddiviso, relativamente alla porzione del piano primo, in: n.4 camere, living, bagno padronale, servizio, ingresso e corridoi di disimpegno [cfr planimetrie in Allegato n.4 della perizia dell'8 giugno 2012].

Gli ambienti del piano primo presentano, inoltre, un'altezza utile di 2.92 m e rifiniture interne, in buono stato di manutenzione e di normale pregio, costituite da: a) pavimenti con piastrelle sia in gresceramico sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) bussole in legno tamburato naturale; d) infissi interni in pvc; e) persiane alla romana in pvc (per le aperture prospicienti la S.S. 166); f) avvolgibili in PVC (per le aperture insistenti sul prospetto sud-ovest).

Il sottotetto è invece a rustico in mediocre stato di conservazione e presenta un'altezza utile variabile tra 1,45 e 3,54 m.

I servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di igienici in ceramica smaltata bianca.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto idrico di scarico e di adduzione per acqua fredda e calda, impianto elettrico, impianto citofonico e riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, tutti autonomi e non certificati.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rinvia all'Allegato n. 4 della perizia integrativa agli atti dell'8 giugno 2012, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici, e all'Allegato n. 1 della medesima perizia integrativa, in cui sono invece raccolte le fotografie dell'unità periziata.



4. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I cespiti rurali e urbani pignorati in esame sono nel possesso della sig.ra Omissis, vedova dell'esecutato, e dei suoi discendenti.



5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si rinvia perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008 e alla perizia integrativa dell'8 giugno 2012 agli atti.

In aggiunta a quanto ivi riportato, si precisa che il fondo rustico R.12 censito al N.C.T. al f.llo 36, p.lla 231 è ricompreso nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) dei Monti Vesole e Soprano (SIC IT805031 - ZPS IT8050053 MONTI VESOLE E SOPRANO) e dunque è sottoposto alle prescrizioni di salvaguardia della flora e della fauna.



6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Si rinvia perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008 e alla perizia integrativa dell'8 giugno 2012 agli atti.

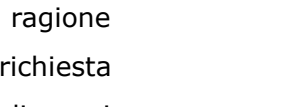
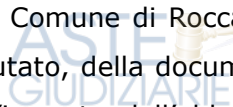


7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

I cespiti urbani identificati con le sigle R.2, R.3 e R.4 sono stati realizzati in data antecedente al 1967, come si può evincere dalle relative visure storiche, e sono privi della dichiarazione di agibilità [cfr. perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008].

L'unità immobiliare urbana distinta con la sigla R.13 risulta ultimata nel 1982 ed è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ex Legge 47/1985, attesa la sua realizzazione in assenza di titoli autorizzativi.

La sanatoria non è stata tuttavia concessa dal Comune di Roccadaspide in ragione della mancata integrazione, da parte dell'esecutato, della documentazione richiesta dagli uffici comunali ai fini della verifica dell'importo dell'oblazione e degli oneri concessori.



Dall'esame di quanto dichiarato nella pratica di condono e riscontrato *in situ*, lo scrivente ritiene tuttavia che l'immobile sia presumibilmente in possesso dei requisiti per potersi avvalere della sanatoria ex art. 40 ultimo comma della Legge n. 47/85 e s.m.i. [cfr. perizia integrativa dell'8 giugno 2012 agli atti].

Per le motivazioni innanzi esposte, l'abitazione *de qua* è priva ad oggi della dichiarazione di agibilità.

Tutte le unità urbane sopra riportate ricadono in zona B4 (Tessuto consolidato frazioni rurali) del P.U.C. vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.63 del 28.12.2021, con rielaborazione delle tavole 114, 119 e 124 con Delibera di G.C. n°28 del 07.02.2022 ed avviso di pubblicazione sul BURC n.25 del 07.03.2022.

Relativamente all'area di sedime dell'unità immobiliare R.1, infine, in quanto riferita ad una porzione di fabbricato demolito e non ricostruito, essa è soggetta agli attuali vincoli del P.U.C. vigente, in ragione dei quali ed in particolare della sua distanza inferiore ai 10 m dalla S.S. 116, pur ricadendo nella zona B4, risulta non edificabile di fatto.

Con riferimento, invece, ai fondi rustici, dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato, rilasciato, nella specie, dal Comune di Roccadaspide in data 21.07.2022 [cfr. Allegato n.2 alla presente perizia], risulta che quelli indicati con le sigle R.5 ed R.8 ricadono nella zona B4 (Tessuto consolidato frazioni rurali) del P.U.C. vigente; quelli distinti dalle sigle R.6, R.7, R.9 e R.11 nella zona E1 (Agricola di pianura e di collina) del P.U.C. vigente; quelli identificato dalla sigla R.12 nella zona E2 (Agricola di massima tutela) del P.U.C. vigente.

Quanto poi al fondo rustico R.11, il fabbricato rurale di cui alla p.lla 1225 del f.llo 20 e il manufatto di c.a. per lo stoccaggio di prodotti agricoli sito nella p.lla 1124 sono stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi e risultano difformi alle Norme generali del P.R.G. comunale vigente all'epoca dell'edificazione e alle prescrizioni del P.U.C. vigente all'attualità.

8. PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO AGGIORNATO E FORMAZIONE DEI LOTTI

La ricerca del più probabile valore di mercato dei sopradescritti beni è stata condotta attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa.

Nel dettaglio, la sua determinazione ha richiesto un approfondito studio del mercato edilizio locale in relazione alle tecniche costruttive dei fabbricati.

In una prima fase, è stato quindi determinato il valore “ordinario” o “normale” degli immobili urbani dello stesso tipo siti nelle medesime zone, e cioè il più probabile valore di mercato di immobili supposti in condizioni “normali” ossia aventi caratteristiche “medie”.

In una successiva fase sono state invece confrontate le caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di stima con quelle di immobili “normali”, al fine di determinare le aggiunte e le detrazioni al valore “ordinario” dei beni.

Con riferimento alle consistenze site nel comune di Roccadaspide oggetto della presente perizia integrativa, lo scrivente ha eseguito numerose e dettagliate analisi, avvalendosi, *inter alia*, per i fabbricati urbani sia dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio, sia di mirata indagine di mercato; per i terreni, invece, di mirata indagine di mercato.

Più precisamente, dalla consultazione della banca dati dell'O.M.I. per il II semestre 2021 [Allegato n. 3 alla presente perizia] è risalito per la tipologia degli immobili urbani pignorati in Roccadaspide, di cui alle sigle R.2, R.3, R.4 e R.13, alle quotazioni per unità di superficie lorda [Tabella 1].

Tabella 1 - Quotazioni O.M.I. (zona E2/Suburbana del Comune di Roccadaspide).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Minimo [€/mq]	Valore Massimo [€/mq]
Abitazioni civili	Normale	550.00	770.00
Box	Normale	315.00	415.00

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet dei borsini immobiliari [Allegato n. 4 alla presente perizia], ha poi individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni dei fabbricati per unità di superficie lorda, come riportato nella Tabella 2.

Tabella 2 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Minimo [€/mq]	Valore Massimo [€/mq]
Abitazioni civili	Normale	375.00	600.00
Depositi	Normale	250.00	450.00

Sulla base dei dati rilevati ha quindi definito per le tipologie sopra citate il valore ordinario per unità di superficie lorda degli immobili in condizioni normali [Tabella 3].

Tabella 3 - Valori ordinari dei cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Ordinario [€/mq]
Abitazioni civili	Normale	500.00
Depositi	Normale	300.00

A partire dalle caratteristiche intrinseche degli immobili, sono stati poi attribuiti i competenti coefficienti correttivi, riportati nella Tabella 4.

Tabella 4 – Coefficienti correttivi.

Fattori intrinseci	Unità R.2	Unità R.3	Unità R.4	Unità R.13 Abitazione	Unità R.13 Pertinenze (sottotetto)
Orientamento	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Esposizione	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Consistenza complessiva	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Vincoli di fatto/costi sanatoria	1.00	0.90	1.00	0.80	0.80
Servizi igienici e comodità	-	0.95	0.95	1.00	-
Stato di conservazione e manutenzione	0.95	0.95	0.95	1.00	0.80
Impianti e attrezzature	0.95	0.90	0.90	0.98	-
Stato di efficienza e manutenzione delle strutture	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80
Disponibilità attuale	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Altezza del piano rispetto al suolo	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Altezza utile interna	0.95	1.00	1.00	1.00	0.80
Dimensione dei vani	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Coefficiente correttivo	0.77	0.66	0.73	0.71	0.41

È stata dunque determinata la superficie lorda convenzionale degli immobili, riportata in Tabella 5, a partire da quella lorda, corretta con un opportuno coefficiente moltiplicativo, assunto unitario per i vani interni, pari a 0.60 per le pertinenze (sottotetto) e pari a 0.25 per i balconi.

Tabella 5 – Superficie lorda convenzionale.

Identificativo del Cespite	Superficie lorda vani interni [mq]	Superficie lorda balconi/pertinenze [mq]	Superficie lorda convenzionale [mq]
R.2	133.65	-	133.65
R.3	89.76	-	89.76
R.4	43.92	-	43.92
R.13 Abitazione	215.00	33.00	223.25
R.13 Pertinenza	-	204.00	122.40

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- delle indagini di mercato effettuate;
- delle detrazioni adottate in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni *de quibus*;

il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari urbane site in Roccadaspide, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = \frac{\text{Coefficiente correttivo complessivo}}{\text{Valore ordinario}} \times \text{Superficie lorda convenzionale}$$

risulta così complessivamente definito:

Tabella 6 – Più probabile valore di mercato degli immobili rurali ed urbani.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
R.2	30'873,15
R.3	29'620,80
R.4	16'030,80
R.13 (Abitazione+Pertinenza)	104'345,75

I fondi rustici siti in Roccadaspide, come sopra evidenziato, si presentano incolti per l'assenza di qualsivoglia attività agricola, ad eccezione di quello R.12.

Per i suddetti cespiti, dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e tenendo conto dei valori fondiari medi del 2021 della Regione Campania per la zona n.5, lo scrivente ha individuato il valore di mercato per unità di superficie dei terreni [Tabella 7].

Tabella 7 - Valore di mercato degli immobili per unità di superficie.

Tipologia	Valore Ordinario [€/ha]
Incolto produttivo	12'000.00
Castagneto da frutto	10'000.00

Alla luce di quanto illustrato, il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari rurali site in Roccadaspide, fornito dal prodotto del valore di mercato unitario per le competenti superfici, risulta così complessivamente definito:

Tabella 8 - Più probabile valore di mercato degli immobili.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
R.5	190,80
R.6	2184,00
R.7	1060,80
R.8	144,00
R.9	204,00
R.12	751,00

Con riferimento al cespite R.1, per quanto evidenziato in precedenza, la quotazione di mercato è legata alla consistenza del terreno circoscritto dall'area di sedime della porzione di fabbricato demolita, sulla quale non è possibile realizzare alcun manufatto.

Simile area ha tuttavia una propria attrattività legata al possibile uso a parcheggio di motocicli o autovetture utilitarie, per la sua localizzazione in un piccolo nucleo abitato, costituito sia da appartamenti sia da esercizi commerciali, nonché per la prospicienza sulla S.S. 116.

Sulla base dei dati reperiti a seguito di un'opportuna indagine di mercato, è stato dunque fissato il valore ordinario dei posti auto scoperti in 100 €/mq per la località Fonte di Roccadaspide.

Il più probabile valore di mercato del cespite R.1 risulta, conseguentemente, pari a €1'000.00.

Relativamente alla consistenza R.11, il valore di mercato è stato determinato, invece, a partire dalla quotazione del terreno, valutato quale incolto produttivo, incrementato del costo di realizzazione del fabbricato rurale di cui alla p.lla 1225 e del manufatto per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, ridotti in ragione della vetustà e della natura abusiva dei beni, stimato complessivamente in €10'000,00.

Il più probabile valore di mercato della consistenza R.11 è pari, pertanto, ad €12'996,40.

LOTTE CONSIGLIATI

Lo scrivente ritiene opportuno la formazione di n.4 lotti distinti, come di seguito rappresentati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.

LOTTO N.5

Il lotto n.5 è costituito dai cespiti urbani a destinazione civile abitazione, identificati con le sigle **R.3 e R.13** e siti nel Comune di Roccadaspide alla località Fonte ai piani rialzato, primo e sottotetto del fabbricato distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.llo 20, p.lla 473.

Il prezzo base di vendita del lotto n.5 ammonta, pertanto, ad **€133'966.55** (euro centotrentatremilanovecentosessantasei/55).

LOTTO N.6

Il lotto n.6 è costituito dalle unità immobiliari urbane a destinazione area scoperta e deposito, identificate con le sigle **R.1 e R.2** e site nel Comune di Roccadaspide alla località Fonte, rispettivamente, al piano terra fronte strada e al piano seminterrato (sottoposto alla S.S. 166) del fabbricato distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.llo 20, p.lla 473.

Il prezzo base di vendita del lotto n.6 ammonta, pertanto, ad **€31'873,15** (euro trentunomilaottocentosettantatre/15).

LOTTO N.7

Il lotto n.7 è costituito dal bene urbano a destinazione civile abitazione, identificato con la sigla **R.4** e sito nel Comune di Roccadaspide alla località Fonte al piano rialzato del fabbricato distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al f.llo 20, p.lla 473.

Il prezzo base di vendita del lotto n.7 ammonta, pertanto, ad **€16'030,80** (euro sedicimilatrenta/80).

LOTTO N.8

Il lotto n.8 è costituito dai cespiti rurali siti nel Comune di Roccadaspide identificati con le sigle **R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.11, R.12.**

Il prezzo base di vendita del lotto n.8 ammonta, pertanto, ad **€17'531,00** (euro diciassettemilacinquecentotrentuno/00).

9. DESCRIZIONE FINALE DI CIASCUN LOTTO

In relazione ai singoli lotti proposti, lo scrivente ha provveduto a riportare nell'Allegato n. 7 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008 e nell'Allegato n. 4 della perizia integrativa agli atti dell'8 giugno 2012 le planimetrie degli immobili periziati, alle quali si rinvia per maggiori dettagli.

Nell'Allegato n. 24 della perizia estimativa agli atti dell'8 settembre 2008 e nell'Allegato n. 1 della perizia integrativa agli atti dell'8 giugno 2012 sono invece raccolte le fotografie delle unità periziate, alle quali si rinvia per maggiori dettagli.

La descrizione finale di ciascun lotto è, invece, di seguito riportata.

LOTTO N.5

Il lotto n.5 si compone di un'**abitazione su tre livelli**: piani rialzato, primo e sottotetto, facente parte del fabbricato urbano distinto al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 273, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e censita al N.C.E.U. del predetto Comune, come segue:

- **unità R.3 - f.lio 20, p.lla 473, sub. 4, Cat. A/3, Cl.2, Cons. 3,5 vani, Rendita €289,22;**
- **unità R.13 - f.lio 20, p.lla 473, sub 11, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 10.5 vani, Rendita €867,65.**

La consistenza immobiliare confina per il piano rialzato: a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473, sub. 9, del f.lio 20, a sud con la particella 624 del f.lio 20 e ad ovest con l'immobile riportato al f.lio 20, p.lla 473, sub. 12, e con la pertinenza esterna scoperta del ridetto fabbricato censito al f.lio 20, p.lla 473; per i piani primo e sottotetto: a nord con la S.S. 166, ad est con l'immobile

distinto con la p.lla 473, sub. 10, a sud e ad ovest con la suddetta pertinenza esterna scoperta del fabbricato, e con la p.lla 624 del f.llo 20.

Il bene fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo, solai di vari tipi (lignei, putrelle e tavelloni, latero-cementizi gettati in opera), copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi, facciate non intonacate.

I vani siti al piano rialzato della ridetta abitazione sono sprovvisti di impianto di riscaldamento, nonché esibiscono una superficie calpestabile complessiva di circa 67.13 mq, un'altezza utile di circa 3.00 m e rifiniture interne di scadente manifattura e datate, costituite, nella specie, da: a) pavimenti con piastrelle sia in graniglia e cemento sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi; e) impianto elettrico non certificato e di notevole vetustà. I solai lignei di calpestio di detti vani risultano inoltre in cattivo stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti. Gli ambienti del piano primo presentano, invece, una superficie calpestabile complessiva di circa 165 mq, oltre a quattro balconi di superficie complessiva pari a circa 33 mq, un'altezza utile di circa 2.90 m e rifiniture interne, in buono stato di manutenzione e di normale pregio, costituite da: a) pavimenti con piastrelle sia in gresceramico sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) bussole in legno tamburato naturale; d) infissi interni in pvc; e) persiane alla romana in pvc (per le aperture prospicienti la S.S. 166); f) avvolgibili in PVC (per le aperture insistenti sul prospetto sud-ovest). I servizi ivi ubicati sono rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di igienici in ceramica smaltata bianca, ed inoltre sono presenti l'impianto idrico di scarico e di adduzione per acqua fredda e calda, l'impianto elettrico, l'impianto citofonico e il riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, tutti autonomi e non certificati.

Il sottotetto esibisce, infine, una superficie calpestabile complessiva di circa 176 mq ed un'altezza utile variabile tra 1,45 e 3,54 m, si presenta a rustico in scadente stato di conservazione e funge da pertinenza all'abitazione sottostante.

La porzione del cespite *de quo* ubicata al piano rialzato necessita, infine, della ricostruzione della parete divisoria con l'unità adiacente distinta dalla sigla R.4 e censita al f.llo 20, p.lla 473, sub. 12.

Sul piano urbanistico, la porzione di cespite sita al piano rialzato è stata realizzata in data antecedente al 1967, come evincibile dalle relative visure storiche agli atti, nonché presenta talune difformità distributive, seppur sanabili.

La parte di immobile distribuita ai piani primo e sottotetto risulta invece ultimata nel 1982 ed è stata oggetto di richiesta di condono edilizio ex Legge 47/1985, attesa la sua realizzazione in assenza di titoli autorizzativi. La sanatoria non è stata tuttavia concessa dal Comune di Roccadaspide in ragione della mancata integrazione, da parte dell'esecutato, della documentazione richiesta dagli uffici comunali ai fini della verifica dell'importo dell'oblazione e degli oneri concessori. Dall'esame di quanto dichiarato nella pratica di condono e riscontrato *in situ*, si ritiene che l'immobile sia presumibilmente sanabile ex art. 40 ultimo comma della Legge n. 47/85 e s.m.i.

L'abitazione *de qua* è priva ad oggi della dichiarazione di agibilità.

Tutte le unità urbane sopra riportate ricadono in zona B4 (zona residenziale consolidata di completamento contrade rurali) del P.U.C. vigente.

Il prezzo base di vendita del lotto n.5 ammonta ad €133'966.55 (euro centotrentatremilanovecentosessantasei/55).

LOTTO N.6

Il lotto n.6 si compone di un'area di sedime di una porzione demolita di fabbricato fronte strada (S.S. 166) e di un deposito, ubicati, rispettivamente, al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato urbano distinto al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lio 20, p.lla 273. I locali adibiti a deposito sono inoltre prospicienti la pertinenza esterna scoperta dello stabile *de quo*.

I due cespiti sono siti, altresì, in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte ed accatastati al N.C.E.U. del ridetto Comune, come segue:

- **unità R.1 - f.lio 20 p.lla 473 sub. 13, Cat. F/1, Cons. 10 mq;**
- **unità R.2 - f.lio 20 p.lla 473 sub. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 105 mq, Rendita €265,72.**

L'area di sedime distinta dalla sigla R.1 presenta un'estensione pari a circa 10 mq, può essere adibita nello stato di consistenza odierno ad area esterna, o di parcheggio per motocicli o autovetture utilitarie, e confina a nord con la S.S. 166, ad est con il locale censito al f.lio 20, p.lla 473, sub. 7, a sud e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del predetto fabbricato distinto al f.lio 20, p.lla 473.

La consistenza identificata dalla sigla R.2 ed adibita a deposito confina, invece, a nord con terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473, sub. 9/10, del f.lio 20, a sud con la particella 624 del f.lio 20 e ad ovest con la ridetta pertinenza esterna scoperta del fabbricato. Il cespite *de quo* presenta, inoltre, cinque vani, una

superficie calpestabile complessiva di circa 99.62 mq, struttura portante di muratura di pietrame e solai di copertura realizzati con travi e tavolato in legno, ad eccezione del locale n.1, il cui solaio di copertura è eseguito con putrelle e tavelloni. I predetti solai lignei risultano, inoltre, in cattivo stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti

Detta unità non dispone, altresì, di infissi esterni, salvo il locale n.5 munito di porta di accesso in ferro, è rifinita con intonaco di tipo rustico in cattivo stato di conservazione e presenta un'altezza utile variabile (1.60 m il locale n. 1; 2.60 m il locale n. 2; 2.65 m il locale n. 3; 2.90 m i locali n. 4 e 5). All'interno del vano n 4 è stato realizzato, infine, un piccolo wc delimitato da tramezzature in laterizio, anch'esse rifinite con intonaco rustico. L'impianto elettrico e quello idrico, oltre ad essere fatiscenti, risultano esenti da qualsiasi certificazione di conformità.

I beni *de quibus* fanno parte di un fabbricato urbano realizzato con struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo, solai di vari tipi (lignei, putrelle e tavelloni, latero-cementizi gettati in opera), copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi, facciate non intonacate.

Sul piano urbanistico, il deposito è stato realizzato in data antecedente al 1967, come evincibile dalle relative visure storiche agli atti, ed è privo ad oggi della dichiarazione di agibilità.

Relativamente all'area di sedime dell'unità immobiliare R.1, infine, in quanto riferita ad una porzione di fabbricato demolito e non ricostruito, essa è soggetta agli attuali vincoli del P.U.C. vigente, in ragione dei quali ed in particolare della sua distanza inferiore ai 10 m dalla S.S. 116, pur ricadendo nella zona B4, risulta non edificabile di fatto.

Tutte le unità urbane sopra riportate ricadono in zona B4 (zona residenziale consolidata di completamento contrade rurali) del P.U.C. vigente.

Il prezzo base di vendita del lotto n.6 ammonta ad €31'873,15 (euro trentunomilaottocentosettantatre/15).

LOTTO N.7

Il lotto n.7 si compone di un'**abitazione** sita al piano rialzato del fabbricato urbano distinto al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.lito 20, p.lla 273, prospiciente la

S.S. 166, ubicata in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e censita al N.C.E.U. del predetto Comune, come segue:

• **unità R.4 - f.lio 20 p.IIa 473 sub. 12, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, Rendita €174,30.**

Il cespite confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.IIa 473, sub. 4, del f.lio 20, a sud con la pertinenza esterna scoperta del ridotto stabile identificato al f.lio 20, p.IIa 473, ed infine ad ovest con il locale censito al f.lio 20, p.IIa 473, sub. 7.

Il bene fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo, solai di vari tipi (lignei, putrelle e tavelloni, latero-cementizi gettati in opera), copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi, facciate non intonacate. I solai di calpestio dell'unità stimata sono tutti lignei e risultano in scadente stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti.

Gli ambienti presentano una superficie calpestabile complessiva di circa 33.06 mq, un'altezza utile di 3.25 m, ad eccezione del bagno che esibisce un'altezza ridotta di 2.20 m, e rifiniture interne, di scadente manifattura e di marcata vetustà, costituite da: a) pavimenti in parte con piastrelle in graniglia e cemento in parte con piastrelle in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate, ad eccezione di quelle dell'ambiente confinante con la p.IIa 473 sub. 7 su cui è applicato un parato; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi. Il bagno, realizzato come superfetazione abusiva del cespite, è piastrellato con pavimenti e rivestimenti di ceramica, igienici di porcellana in evidente stato di degrado. L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario sono di elevata vetustà, oltre a non essere certificati. Con riferimento all'impianto di riscaldamento, si segnala solo la presenza di un camino posizionato nell'angolo a nord-ovest della camera ove è localizzato il portoncino di accesso dalla S.S. 166.

Il cespite *de quo* necessita, infine, della ricostruzione della parete divisoria con l'unità adiacente, distinta con la sigla R3 e censita al f.lio 20, p.IIa 473, sub. 4. Sul piano urbanistico, detto immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, come evincibile dalle relative visure storiche agli atti.

Il predetto appartamento è privo ad oggi della dichiarazione di agibilità. L'abitazione *de qua* ricade in zona B4 (zona residenziale consolidata di completamento contrade rurali) del P.U.C. vigente.

Il prezzo base di vendita del lotto n.7 ammonta ad €16'030.80 (euro sedicimilatrenta/80).

LOTTO N.8

Il lotto n.8 si compone dei beni rurali siti nel Comune di Roccadaspide di seguito descritti.

- a) **Fondo rustico** con accesso dalla S.S. 116 per il tramite di una stradina interpodereale e con entrostante fabbricato rurale, sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e della superficie complessiva di are 30.56, riportato al N.C.T. con i seguenti identificativi:
- a. **unità R.8 - f.l. 20, p.l. 624, Qual. Seminativo Arborato, Cl. 2, Sup. 1,20 are, R.D. €0,93, R.A. €0,56;**
 - b. **unità R.5 - f.l. 20, p.l. 625, Qual. Seminativo Arborato, Cl. 2, Sup. 1,59 are, R.D. €1,23, R.A. €0,74;**
 - c. **unità R.11 - f.l. 20, p.l. 1224, Qual. Seminativo Arborato, Cl. 2, Sup. 1,59 are, R.D. €1,23, R.A. €0,74 e p.l. 1225, Qual. Area Fab. Dm, Sup. 2,80 are.**

La consistenza confina a nord con le p.l. 981, 1138, 1140, 499, 674, del f.l. 20 e con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato urbano censito al f.l. 20, p.l. 473, ad est con le p.l. 1192 e 1193 del f.l. 20, a sud e ad ovest con il Vallone della Cosa.

Allo stato attuale, il terreno di cui alla p.l. 1224 è conforme alle risultanze catastali, sebbene sia incolto e vi sia solo traccia del preesistente uliveto, in ragione della presenza sporadica di ulivi.

Sul medesimo cespite insiste, inoltre, a cavallo del suo confine sud-ovest con il Vallone della Cosa un manufatto di c.a. per lo stoccaggio di prodotti agricoli parzialmente coperto e di superficie pari a 120 mq, edificato in assenza di titoli autorizzativi e difforme alle prescrizioni del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione e del P.U.C. vigente ad oggi in merito alla distanza minima dal confine, nonché al vincolo fluviale.

Il fabbricato rurale di cui alla p.l. 1225 è costituito, invece, da una struttura ad un solo piano incompleta, realizzata per le fondazioni con travi rovesce di c.a. e per le murature perimetrali in elevazione con blocchi di lapillo e cemento. Esso insiste, inoltre, su una superficie di 280 mq, nonché è stato

realizzato in assenza di titoli autorizzativi e risulta difforme alle prescrizioni del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione e del ridetto P.U.C.

- b) **Fondo rustico** con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 27.04, costituito dai terreni siti in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportati al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- a. **unità R.6 - f.lio 20, p.lla 191, Qual. Pascolo Arborato, Cl. U, Sup. 18,20 are, R.D. €2,82, R.A. €2,35;**
b. **unità R.7 - f.lio 20, p.lla 677, Qual. Vigneto, Cl. 2, Sup. 8,84 are, R.D. €12,33, R.A. €5,94.**

La consistenza confina a sud con la S.S. 116 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 1387, 894, 684, 1179, 683 e 1392 del f.lio 20.

Il fondo si presenta, altresì, allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

- c) **Terreno** con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 1.70, sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportato al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 679, Qual. Uliveto, Cl. 2, Sup. 1,70 are, R.D. €0,88, R.A. €0,53 (unità R.9).**

La consistenza confina a nord con la S.S. 166, ad est con la p.lla 680 del f.lio 20, a sud con il Vallone della Cosa e ad ovest con la p.lla 623 del f.lio 20. Il fondo si presenta, altresì, allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

- d) **Terreno** sito in Roccadaspide alla località Verna e riportato al N.C.T. al **f.lio 36, p.lla 231, Cat. Castagneto da Frutto, Cl. 3, Sup. 7,51 are, R.D. €0,97, R.A. €1,75 (unità R.12)**, con accesso non diretto dalla sede stradale, confinante a nord con la p.lla 442 del f.lio 36 e procedendo in senso orario con le p.lle 447, 229, 375, 374 e 127 del medesimo foglio.

I cespiti di cui alle sigle R.5 ed R.8 ricadono nella zona B4 (Tessuto consolidato frazioni rurali) del P.U.C. vigente; quelli distinti dalle sigle R.6, R.7, R.9 e R.11 nella zona E1 (Agricola di pianura e di collina) del P.U.C. vigente; quello identificato dalla sigla R.12 nella zona E2 (Agricola di massima tutela) del P.U.C. vigente, giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roccadaspide in data 21.07.2022.

Il prezzo base di vendita del lotto n.8 ammonta, pertanto, ad €17'531,00 (euro diciassettemilacinquecentotrentuno/00).

In ottemperanza all'incarico di stima conferito, il sottoscritto, prof. ing. Valentino Paolo Berardi, ha provveduto a redigere la relazione in esame e ad inviarne copia, nei termini, alle parti interessate.

Per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, resta comunque a disposizione della S.V. Ill.ma.

Fisciano, lì 21 agosto 2023.

L'Esperto Stimatore

Prof. ing. Valentino Paolo Berardi

\Allegati