

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c. 2, lett. c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del

Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente ai LOTTI N. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Capaccio Paestum.

Relativamente alla tipologia 6, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

- a) Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la

descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno euro 1.500,00 (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Infine, considerato che le spese di sanatoria sono risibili (con riferimento anche alle difformità individuate nella risposta al quesito precedente – fermo restando che la vendita sarà effettuata con le prescrizioni più volte evidenziate) non si provvederà a sottrarre alcuna cifra dai probabili valori venali dei cespiti immobiliari.

Con precipuo riferimento al **LOTTO N. 8**, l'edificio nel suo insieme fu realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia (Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili), a firma del Sindaco di Capaccio del 20 novembre 1976 N. 11/76 **(vedi allegato G)**.

Terminati i lavori, il 15/10/1979, il signor

avanzava richiesta al Sindaco del Comune di Capaccio per "ottenere il permesso di abitabilità" del complesso "parco dei Pini" edificato in via S. Venere, edificato in seguito al rilascio della licenza edilizia N. 11/76 **(vedi allegato G)**.

In risposta, il Sindaco del Comune di Capaccio, in data 19/12/1979, rilasciava l'autorizzazione di abitabilità **(vedi allegato G)**.

Relativamente al cespite in esame, il 30/09/1986 presso il Comune di Capaccio al protocollo N. 17393, N. progressivo 0696535709,

; in qualità di coerede esibiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, N. 47, per opere non residenziali **(vedi allegato G)**.

In data 28/07/1999 l'ing. Nicola Maiello provvedeva ad integrare la richiesta di Condono edilizio inoltrata ai sensi della Legge N. 47/85 presso il Comune di Capaccio(SA) in data 30/09/1986 assunta al prot. N. 17393 e rubricata con la pratica N. 2303 **(vedi allegato G)**.

In allegato all'integrazione citata, il tecnico trasmetteva la seguente documentazione: "1) Elaborato tecnico TAV. Unica in cinque copie

contenente:- stralcio dalla corografia, dall'aerofotogrammetria, dal P. R. G., dal soglio di mappa, pianta del piano seminterrato, calcolo della superficie e dei volumi; 2) Relazione tecnica in cinque copie; 3) Documentazione fotografica in duplice copia; 4) Copia della documentazione catastale; 5) Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà circa l'epoca dell'abuso; 6) Copia del titolo di proprietà del suolo; 7) Copia del versamento eseguito della somma dovuta quale oblazione ad integrazione di quella già versata; 8) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa i carichi pendenti"

(vedi allegato G).

In data 07/02/2007, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, attestava con certificato N. 14, la sanabilità delle opere di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985, N. 47 in data 02/10/1986 assunta al N. 17393 del Protocollo Generale del Comune di Capaccio per opere in località S. Venere in difformità alla Licenza Edilizia N. 11 del 1976 **(vedi allegato G).**

In sostanza, non è stato ancora ottenuto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Esistono, però, due grossi ostacoli all'ottenimento dell'autorizzazione: in primo luogo, da quanto accertato dal sottoscritto, l'intero piano seminterrato era contemplato nell'istanza di condono edilizio del 02/10/1986 al N. 17393 di protocollo, mentre successivamente all'edificazione e, comunque, ben prima della presentazione della domanda di condono edilizio, il livello è stato frazionato in 3 subalterni (nel tempo divenuti 5).

In sostanza, rispetto all'originaria richiesta la consistenza del cespite è completamente modificata e questo comporterà una serie di

aggiustamenti e modifiche della documentazione prodotta.

Ad ogni modo è il secondo aspetto che suscita le maggiori preoccupazioni e costituisce una forte e reale limitazione all'acquisizione dell'agognata autorizzazione, ovvero l'acquisizione del previsto parere ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004.

Quindi, il sito è gravato da vincolo paesaggistico – Vincolo ex art. 21 L. 1089/39 dei Beni culturali e Ambientali di cui al Decreto Legislativo N. 490 del 29/10/1999, in quanto l'intervento ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico giusto D.M. 22/07/1968, pertanto, qualsivoglia opera edilizia deve acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In altre parole, a prescindere dalla verifica di eventuali somme residue ancora dovute per oblazione ed oneri concessori (anche per sistemare la prima problematica descritta), l'ostacolo fondamentale è, per l'appunto, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, sulla quale è impossibile ipotizzare esito, tempi e costi.

In conclusione, quindi, nell'ipotesi in cui l'autorizzazione paesaggistica venga acquisita, ed il competente ufficio tecnico accetti la domanda di sanatoria, verrà ipotizzata una cifra complessiva per sanare l'ampliamento del piano seminterrato pari ad almeno 5.000,00 euro comprensivo di spese e onorari tecnici.

Fermo restando che tale cifra verrà decurtata dal valore probabile di mercato del cespite senza poter assicurare all'acquirente

sub-asta l'acquisizione della sanatoria edilizia, per i motivi sopra addotti.

Relativamente al **LOTTO N. 9**, come detto, è stata rilasciata **autorizzazione edilizia N. 42** dell'**08/04/2002**, a firma del responsabile del settore del Comune di Capaccio al signor

riguardante i lavori di: "realizzazione di una recinzione in loc. S. Venere, riportato al catasto al foglio di mappa N. 55, particelle N. 484-410-1108-1109" **(vedi allegato G)**.

Come già trattato, l'autorizzazione sopra citata prova la regolarità dell'edificazione della recinzione e dei cancelli, i quali, seppure insistenti in area sottoposta a vincolo archeologico otteneva il nulla-osta della Soprintendenza B.A.A.A.S., espresso con nota N. 8024/A del 17/09/2001 **(vedi allegato G)**.

Dagli allegati grafici a corredo con la suddetta autorizzazione si evince che, per quanto attiene ai terreni pignorati, la recinzione rispetta quanto autorizzato, sebbene siano stati messi in opera degli ombrai non previsti nell'autorizzazione originaria.

La dimensione, la forma, la collocazione e l'apertura dei cancelli, invece, è conforme a quanto autorizzato.

In sostanza, quindi, si tratta di un suolo che tranne per la porzione Sud-Ovest è recintato legittimamente.

All'acquirente sub-asta, quindi, non rimane che perimetrare con un qualsivoglia ostacolo la porzione acquistata, così come

riportato sull'allegato grafico redatto dal sottoscritto, fermo restando che la realizzazione di una perimetrazione solidale tra le due porzioni di suolo deve ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche da acquisirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato.

Con riferimento al **LOTTO N. 10**, infine, non sono state rilevate difformità edilizie; bisogna anche precisare che per la recinzione esistente non è stata individuata alcuna autorizzazione urbanistica, ma è anche vero che potrebbe essere stata realizzata in un periodo indefinito, quando ancora non necessitava acquisire alcun permesso.

QUESITO N. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **10 LOTTI** costituiti rispettivamente:

LOTTE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE URBANISTICA
Lotto 1	13	123	30	C/3 - Laboratori per arti e mestieri.	
Lotto2	13	123	26	A/10 - Uffici e studi privati.	
Lotto	13	123	27	A/10 - Uffici e studi	

3				privati.	
Lotto 4	13	123	28	A/10 - Uffici e studi privati.	
Lotto 5	13	123	29	A/10 - Uffici e studi privati.	
Lotto 6	13	123	24	C/2 - Magazzini e locali di Deposito	
Lotto 7	13	123	25	C/2 - Magazzini e locali di Deposito	
Lotto 8	54	598	9	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	
	54	584	-		Rampa d'accesso Zona B1/B3
Lotto 9	55	484	-	TERRENO uso parcheggio pavimentato	Zona E3 di interesse ambientale rilevante
		410	-		
Lotto 10	54	1172	-	TERRENO agricolo	F4 centro sportivo
		1173	-		
		1176	-		
		1177	-		Strada

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato U).

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (Marco Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, 2006 Dario

ASTE
GIUDIZIARIE®
Flaccovio Editore).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"* (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile

sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi,

procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle

caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione

del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- ☐ sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- ☐ sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- ☐ sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto

alle aspettative dei contraenti;

c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine

dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

Il caso in esame, risulta essere come già detto molto articolato per la consistenza dei beni da stimare, in particolare, sono stati individuati 10 lotti, i quali, saranno valutati separatamente raggruppandoli in categorie simili in base alla loro natura.

Le categorie di stima individuate sono:

1) Stima di un laboratorio artigianale (Lotto 1):

2) Stima di un ufficio (Lotti 2/7):

- 3) Stima di un'autorimessa - appartamento (Lotto 8);
- 4) Stima di terreni a diversa vocazione (agricolo, urbanizzato ed in territorio urbanizzato);

La conformazione dei cespiti, ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione etc, così come tipico del metodo adottato.

Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei lotti stimati estraendo il più congruo e probabile valore di mercato.

Si deve anteporre, però, una precisazione, per come anche detto sopra, in merito alle particelle che costituiscono lo spazio antistante agli accessi all'edificio ospitante i cespiti formanti i **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.**

Tali particelle sono identificate al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, come segue:

- Foglio 13, Particella 87, Sub. 27,
- Foglio 13, Particella 87, Sub. 28,
- Foglio 13, Particella 87, Sub. 29,
- Foglio 13, Particella 87, Sub. 30,
- Foglio 13, Particella 87, Sub. 31, (vedi allegato D).

Tale superficie di terreno, così per come già indicato

¹ Si consulti il paragrafo corrispondente per approfondimento del procedimento di stima utilizzato.

nell'elencazione dei lotti, e così per come ne sarà specificatamente relazionato per ogni singolo bene, sarà assegnata la quota pari ad 1/7 ad ogni lotto, appartenente allo stesso complesso edilizio prima menzionato (**Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**); in tal modo, sarà scongiurata la possibilità che si innestino delle discrasie tra i diversi ed eventuali, acquirenti sub-asta.

Passiamo ora alla trattazione dettagliata della stima di ogni singolo lotto.

STIMA DI UN LABORATORIO ARTIGIANALE (Lotto 1)

LOTTO 1: LABORATORIO ARTIGIANALE, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 30 (ex sub. 23), categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", consistenza 188 mq, superficie catastale 222 mq, rendita 126,22 €, Via Sabatella SNC, piano T, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 2, 3, 4, 5, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il **Lotto 1** composto da un bene collocato al piano terra di uno stabile multipiano, in via Sabatella snc del comune di Capaccio Paestum, è censito alla categoria catastale C/3 "laboratori per arti e mestieri"; il laboratorio è, altresì, corredato da una corte esterna, comune, come anzidetto, con i Lotti 1, 3, 4, 5, 6 e 7, lo stesso può considerarsi suddiviso in due macro - ambienti: zona lavorazione a Nord, e zona amministrativa-vendita, a Sud.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati nel Comune di Capaccio Paestum, in zone limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato I**) e presentano caratteristiche simili, in particolare

presentano la stessa categoria catastale C/3, laboratori per arti e mestieri con relativa zona vendita.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) (vedi allegato I), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Laboratorio artigianale due locali uso laboratori per arti e mestieri categoria catastale c/3 fronte strada da ristrutturare di mq 42 cadauno → Capaccio (SA)	84.00 mq	€ 30.000,00	357,14 €/mq
Locale a Capaccio, nel centralissimo Viale della Repubblica, in prossimità di scuole e attività commerciali, locale di circa 95 mq con 4 vetrine, piccolo soppalco e doppio servizio → Capaccio (SA)	95.00 mq	€ 149.000,00	1.568,42 €/mq
Locale nel centro storico di capaccio su strada principale e con ottima possibilità di parcheggio nelle	60.00 mq	€ 70.000,00	1.166,67 €/mq

vicinanze, di circa 60 mq. ottimo stato interno, consistente in sala, cucina, forno a legna, servizi igienici e piccolo deposito. → Capaccio (SA)			
---	--	--	--

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

• DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

➤ Data (DAT):

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ Superficie complessiva (SUP):

misurata in metri quadrati mq;

➤ Servizi (SER):

misurata in n, rappresenta il numero di servizi presenti nel bene da stimare;

➤ Numero di Locali (LOC):

indica il numero di locali presenti nel bene;

➤ Dotazione di impianti tecnologici (IMP):

Consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ Stato di manutenzione (MAN):

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI)*: misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS)*: mira a rappresentare la facilità di accesso all'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
FASE I	DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	30.000,00	149.000,00	70.000,00	?
		DAT (mesi)	7	4	6	0
		SUP (mq)	84	95	60	222,62
		SER (n)	1	1	1	3
		LOC (mq)	2	3	3	4
		IMP (2-0)	1	2	1	2
		MAN	1	2	2	2
		UBI	1	1	2	1
		ACS	1	2	2	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di

confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

• ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita (vedi allegato M).

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2016	99,7	99,5	99,6	99,6	99,7	99,9	100,0	100,2	100,0	100,0	100,0	100,3	99,9
2017	100,6	101,0	101,0	101,3	101,1	101,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)



Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per la creazione di un nuovo servizio dello stesso livello di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 8.000,00 euro.



Prezzo marginale locali (LOC)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per la creazione di un nuovo locale al pari di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 euro.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{\varepsilon}{n}\right) =$



5.000,00 €/mq.

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 10.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
			p data A	30.326,41	
			p data B	149.736,89	
			p data C	70.761,62	
			prezzi marginali superficie		
			p sup A	357,14	
			p sup B	1.568,42	
			p supC	1.166,67	
			prezzi marginali Servizi		
			p SER	8.000,00	
			prezzi marginali Locali		
			p LOC	15.000,00	
			prezzi marginali impianti		

		p IMP	5.000,00	
		prezzi marginali manutenzione		
		p MAN	5.000,00	
	TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
		A	B	C
	Prezzo	30.000,00	149.000,00	70.000,00
	Data DAT	326,41	736,89	761,62
	Superficie SUP	49.507,14	45.578,57	58.078,57
	SER	16.000,00	16.000,00	16.000,00
	LOC	30.000,00	15.000,00	15.000,00
IMP	5.000,00	0,00	5.000,00	
MAN	5.000,00	0,00	0,00	
TOTALE	135.833,55	226.315,47	164.840,19	

• SISTEMA DI STIMA

Il sistema di stima mira a determinare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (2-2) & (2-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 135.833,55 \\ 226.315,47 \\ 164.840,19 \end{bmatrix}$$

In cui $\hat{p}$ è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,00	1,00	0,00
0,00	-1,00	1,00
-1,00	1,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VEETTORE PRZ CORRETTI	VEETTORE PRZ CORRETTI
Prezzo marg. A	135.833,55
Prezzo marg. B	226.315,47
Prezzo marg. C	164.840,19

VEETTORE PRZ RICERCATI	VEETTORE PRZ RICERCATI
Prz SOGG.	226.315,47 €
Prz. UBI	-61.475,27
Prz. ACS	90.481,91

• VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA	STIMA MONOPARAMETRICA				
			A	B	C	SOGGETTO
		Prezzo	30.000,00	149.000,00	70.000,00	---
		P RIV.	30.326,41	149.736,89	70.761,62	---
		SUP (mq)	84,3	95,45	60,45	223,22
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		233.093,84				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		-0,03				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame è pari a: -0,03 dunque il risultato è attendibile.

• Conclusioni

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **226.315,47 Euro**.

C'è però un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nella zona in cui è ubicato il cespite esecutato, purtroppo non sono stati reperiti dei riscontri per tipologie affini al bene in causa

(Laboratori artigianali o negozi), pertanto, si è deciso di investigare zone prossime che avessero le stesse caratteristiche.

La scelta del parametro OMI di riferimento, è ricaduta sulla limitrofa zona di Eboli (SA), in particolare quella in prossimità della SS18, che è peraltro la stessa strada sulla quale è posizionato il bene in causa a soli 9 Km di distanza.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Negozi" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E3 - Suburbana/LOCALITA' CIOFFI-C. DA PAPALEONE NORD E SUD - FRAZIONE S. CECILIA - V. LE EBURUM- V. TALETE", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 780,00 ed un massimo di 1.150,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato I).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato è pari a 1.000,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore tendente al massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire al laboratorio; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento delle compravendite (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate);

pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 1.000,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 1 F. 13 P. 123 S. 30 - CAT. C/3				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Terra	LOCALI	216,48	1	216,48

	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		277,91		222,62
TOTALE LOTTO 1		277,91		222,62

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto 1 è pari a mq **222,62mq.**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 222,62, avremo un valore del lotto pari ad **euro 222.620,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato lievemente superiore rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 220.000,00** (euro duecentoventimila), valore arrotondato.

STIMA DI UN UFFICIO (Lotti 2, 3, 4 e 5)

LOTTO 2: UFFICIO censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 26 (ex sub. 2), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 3, 4, 5, 6 e 7, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub.

28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il lotto in esame è formato esclusivamente da un collocato nel versante Sud - Ovest del primo piano di un edificio a maggiore consistenza nel quale si trovano anche i lotti dall'1 al 7.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Capaccio e Battipaglia (SA), in zone limitrofe al bene oggetto di stima (vedi allegato D) e presentano caratteristiche similari.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) (vedi allegato L), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Ufficio in vendita: appartamento di 60 mq per uso ufficio, composto da un ingresso ampio, 2 camere e un bagno. ottime condizioni → Battipaglia (SA)	60,00 mq	€ 90.000,00	1.153,85 €/mq
Ufficio adiacente alla SS18, in complesso di recente costruzione ed in vicinanza di altre attività commerciali di rilevanza, appartamento uso ufficio, posto al 1° piano, composto da 2 camere e bagno e sala d'attesa in comune, con ampio parcheggio → Capaccio (SA)	50,00 mq	€ 72.000,00	1.440,00 €/mq

Ufficio in vendita presso il centro direzionale Pastena ufficio di mq 65 con posto auto assegnato. → Nicastro - Battipaglia (SA)	70.00 mq	€ 80.000,00	1.214,29 €/mq
---	----------	-------------	---------------

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

• DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

➤ Data (DAT):

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

➤ *Numero di servizi presenti (SER):* Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Numero di vani presenti (VAN):* Consiste nel tenere conto del numero di vani presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):* Consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile

tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	75.000,00	72.000,00	85.000,00	?
		DAT (mesi)	7	4	6	0
		SUP (mq)	65	50	70	62,85
		SER (n)	1	1	1	1
		VAN (n)	2	2	4	2
		IMP (2 - 0)	2	1	1	2
		MAN	2	2	1	2
		UBI	1	1	2	2
		ACS	2	1	2	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market

Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato I)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media

2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10	101,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 10.000,00 \text{ €/mq}$. In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale dei vani (VAN)

Posto che si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 euro.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

5.000,00 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 10.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1 - 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2 VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
	p data A	75.816,02	
	p data B	72.356,08	
	p data C	85.924,83	
	prezzi marginali superficie		
	p sup A	1.153,85	
	p sup B	1.440,00	
	p supC	1.214,29	
	prezzi marginali Servizi		

	p SER	10.000,00	
	prezzi marginali Vani		
	p VAN	15.000,00	
	prezzi marginali impianti		
	p IMP	5.000,00	
	prezzi marginali manutenzione		
	p MAN	5.000,00	
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
	A	B	C
Prezzo	75.000,00	72.000,00	85.000,00
Data DAT	816,02	356,08	924,83
Superficie SUP	-2.480,77	14.826,92	-8.250,00
SER	0,00	0,00	0,00
VAN	0,00	0,00	-30.000,00
IMP	0,00	5.000,00	5.000,00
MAN	0,00	0,00	5.000,00
TOTALE	73.335,25	92.183,01	57.674,83

• SISTEMA DI STIMA

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_s \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 73.335,25 \\ 92.183,01 \\ 57.674,83 \end{bmatrix}$$

In cui $\hat{p}$ è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle

caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE

0,00	0,00	1,00
-1,00	0,00	1,00
1,00	-1,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ RICERCATI	VETTORE PRZ RICERCATI
Prezzo marg. A	73.335,25	Prz SOGG.	€ 57.674,83
Prezzo marg. B	92.183,01	Prz. UBI	-15.660,43
Prezzo marg. C	57.674,83	Prz. ACS	-18.847,75

• VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della

stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

FASE 4
STIMA MONOPARAMETRICA E
VERIFICA

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	75.000,00	72.000,00	85.000,00	---
P RIV.	75.816,02	72.356,08	85.924,83	---
SUP (mq)	65,00	50,00	70,00	62,85
PREZZO DEL SOGGETTO				
79.529,69				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
0,05				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame è pari a: 0,05 dunque il risultato è attendibile.

• Conclusioni

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **57.674,83 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare,

a cura dell'agenzia delle entrate.

Nella zona in cui è ubicato il cespite esecutato, purtroppo, non sono stati reperiti dei riscontri per tipologie affini al bene in causa (Uffici), pertanto, si è deciso di investigare zone prossime che avessero le stesse caratteristiche.

La scelta del parametro OMI di riferimento, è ricaduta alla zona di Eboli, in particolare quella in prossimità della SS18, che è peraltro la stessa strada sulla quale è posizionato il bene in causa a soli 9 Km di distanza.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Uffici" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E3 - Suburbana/LOCALITA' CIOFFI-C. DA PAPALEONE NORD E SUD - FRAZIONE S. CECILIA - V. LE EBURUM- V. TALETE", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 800,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato I).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e della corte esclusiva a corredo, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il capannone in esame è pari a 900,00 €/mq (superficie lorda).

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere

utilizzato come valore unitario da attribuire al cespite; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dalle compravendite di riferimento (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 900,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

SUPERFICI COMMERCIALI
LOTTO 2 F. 13 P. 123 S. 26 - CAT. A/10

PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Primo	LOCALI	52,52	1	52,52
	BALCONI	12,70	0,33	4,19
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		126,65		62,85
TOTALE LOTTO 2		126,65		62,85

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto 2, è pari a mq **62,85 mq.**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 62,85, avremo un valore del lotto pari ad **€ 56.565,4.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari al valore prossimo a quello determinato con il MCA (tenendo in debito conto i prezzi dell'agenzia delle entrate), ossia **euro 55.000,00** (euro cinquantacinquemila euro), valore arrotondato.

Si riportano a seguire, sinteticamente, le stime effettuate per gli altri lotti (3,4,5) costituiti anch'essi da uffici, in particolare il procedimento di stima per esteso (MCA) è il medesimo già esposto per le stime antecedenti, pertanto si riporteranno sinteticamente i risultati ottenuti, con il medesimo processo.

LOTTO 3: UFFICIO censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 27 (ex sub. 2), categoria A/10 "uffici e studi privati",

consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1. corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 4, 5, 6 e 7, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il **Lotto 3**, è costituito da un ufficio che si colloca al piano primo, versante Sud-Ovest, in aderenza ai Lotti 2 e 5.

Gli elementi di riscontro sono i medesimi utilizzati per la stima del precedente Lotto 2, ubicati dunque a Capaccio e Battipaglia (SA).

La superficie rilevata e misurata è:

Superfici COMMERCIALI				
LOTTO 3 F. 13 P. 123 S. 27 - CAT. A/10				
PLANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Primo	LOCALI	54,76	1	54,76
	BALCONI	12,03	0,33	3,97
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		128,22		64,87
TOTALE LOTTO 3		128,22		64,87

❖ VALORE DI STIMA con MCA: **60.005,60€**

❖ VALORE DI STIMA con OMI: $64,87 \times 900,00 \text{ €/mq} =$
58.383,00€

❖ VALORE DEL BENE: **60.000,00 euro** (sessantamila euro)
valore arrotondato.

LOTTO 4: UFFICIO censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 28 (ex sub. 3), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1. corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 5, 6 e 7, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il **Lotto 4**, è costituito da un ufficio che si colloca al piano primo.

Gli elementi di riscontro sono i medesimi utilizzati per la stima del precedente Lotto 2, ubicati dunque a Capaccio e Battipaglia (SA).

La superficie rilevata e misurata è:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 4 F. 13 P. 123 S. 28 - CAT. A/10				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Primo	LOCALI	58,89	1	58,89
	BALCONI	12,63	0,33	4,17
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		132,95		69,20
TOTALE LOTTO 4		132,95		69,20

❖ VALORE DI STIMA con MCA: **65.001,75 €**;

❖ VALORE DI STIMA con OMI: $69,20 \times 900,00 \text{ €/mq} =$
62.280,00 €;

❖ VALORE DEL BENE: **65.000,00 euro** (sessantacinquemila euro)

valore arrotondato.

LOTTO 5: UFFICIO censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 29 (ex sub. 3), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1. corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 6 e 7, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il **Lotto 5**, è costituito da un ufficio che è collocato nel settore Nord - Est del primo piano, in aderenza ai Lotti 3 e 4.

Gli elementi di riscontro sono i medesimi utilizzati per la stima del precedente Lotto 2, ubicati dunque a Capaccio e Battipaglia (SA).

La superficie rilevata e misurata è:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 5 F. 13 P. 123 S. 28 - CAT. A/10				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Primo	LOCALI	56,68	1	56,68
	BALCONI	10,61	0,33	3,50
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		128,72		66,32
TOTALE LOTTO 5		128,72		66,32

❖ VALORE DI STIMA con MCA: **65.678,67 €**

❖ VALORE DI STIMA con OMI: 66,32 x 900,00 €/mq =

59.688,00 €

❖ VALORE DEL BENE: **60.000,00 euro** (sessantamila euro)
valore arrotondato.

*I due lotti a seguire (**Lotto 6 e Lotto 7**), come sopra ampiamente argomentato, sono identificati catastalmente come "magazzini e locali di deposito", i beni sono effettivamente costituiti da due unità immobiliari che hanno la tipica conformazione di sottotetto ed occupano l'intero ultimo piano dell'immobile a più ampia consistenza che costituisce i lotti finora stimati.*

*Per la definizione del loro valore venale, ossia il più probabile valore di mercato, dunque, si è deciso di approcciarsi alla stima considerando i cosiddetti rapporti mercantili, prendendo come **prezzo base d'origine** quello scaturito dalla stima dei lotti anzidetti, appunto perché appartenente allo stesso stabile.*

*Le superfici secondarie rispetto alla principale, entrano a far parte della stima con una valutazione che si basa sui **rapporti mercantili** che non sono altro che i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.*

Il rapporto mercantile può assumere valori minori, uguali o maggiori all'unità, che variano localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

Più precisamente, dunque, basandosi su una serie di compravendite (come detto già utilizzate per la stima degli uffici), il prezzo P_j dei manufatti è pari a:

$$P_j = \min PRZ(medi) \cdot k$$



Dove:



- **min PRZ (medi)** rappresenta il minore dei prezzi medi tra le compravendite, si utilizza il minore per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzi marginali superficie da MCA (euro/mq)	
<i>p sup. A</i>	1.153,85
<i>p sup. B</i>	1.440,00
<i>p sup. C</i>	1.214,29

- **k** rappresenta il saggio di variazione dei prezzi meglio conosciuto come rapporto mercantile.

Nel nostro caso, considerato lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, lo stato di possesso del medesimo, considerando un rapporto mercantile pari a 0,5, si otterrà un prezzo di euro/mq pari a:

$$P = 1.153,85 \times 0,5 = 576,925 \text{ €/mq}$$

LOTTO 6: MAGAZZINO sottotetto censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, Foglio 13, Particella 123, Sub. 24, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, superficie catastale 129 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2. corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, e 7, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il Lotto 6 è costituito da una unità immobiliare sottotetto, corredata da un terrazzo inaccessibile, pertanto escluso dalla stima.

La superficie rilevata e misurata è:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 6 F. 13 P. 123 S. 24 - CAT. C/2				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Sottotetto	LOCALI	68,38	1	68,38
	BALCONI	9,13	0,33	3,01
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		138,94		77,54
TOTALE LOTTO 6		138,94		77,54

Per quanto sopra affermato, si utilizzerà il valore di euro/mq ottenuto, precisamente **576,925 €/mq**.

Pertanto si avrà: $77,54 \text{ mq} \times 576,925 \text{ €/mq} = 44.734,8 \text{ €}$

❖ VALORE DEL BENE: **40.000,00 euro** (quarantamila euro) valore arrotondato.

LOTTO 7: MAGAZZINO sottotetto catasto fabbricati di Capaccio Paestum, sub. 25, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2. corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, e 6, per la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, sub. 28, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, sub. 29, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, sub. 30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, sub. 31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, sub. 32, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Il Lotto 7 è costituito da una unità immobiliare sottotetto, corredata da un terrazzo inaccessibile, pertanto escluso dalla stima.

La superficie rilevata e misurata è:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 7 F. 13 P. 123 S. 25 - CAT. C/2				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Sottotetto	LOCALI	64,58	1	64,58
	BALCONI	9,90	0,33	3,27
	CORTE	61,43	0,1	6,14
Parziale		135,91		73,99
TOTALE LOTTO 7		135,91		73,99

Per quanto sopra affermato, si utilizzerà il valore di euro/mq ottenuto, precisamente **576,925 €/mq.**

Pertanto si avrà: $73,99 \text{ mq} \times 576,925 \text{ €/mq} = 42.686,7 \text{ €}$

❖ VALORE DEL BENE: **40.000,00 euro** (quarantamila euro) valore arrotondato.

STIMA DI UN'AUTORIMESSA (Lotto 8)

Per effettuare la stima del lotto 8, vanno fatte delle premesse iniziali molto importanti.

La zona nella quale è ubicato il bene in causa (locale autorimessa rampa di accesso), è località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), a seguito della ricerca dei dati immobiliari necessari per l'applicazione del metodo estimativo *Market Comparison Approach*, che come già detto prevede l'individuazione di compravendite di beni simili, non ha prodotto risultati per la categoria

in oggetto, o meglio ha prodotto risultati "falsati" in quanti gli unici beni comparabili erano costituiti da autorimesse di metrature ridotte, tipici di garage di condominio per un unico posto auto, e, vista l'estensione del nostro bene (419,22 mq - valore omogeneizzato), tali elementi non sono risultati adatti per l'applicazione del metodo comparativo MCA.

Forse perché il mercato immobiliare della zona è stagnante, forse perché le dimensioni (nel senso della metratura) per la categoria a cui appartiene il cespite *de quo* sono desuete, resta il fatto che tale evidenza non si è potuta trascurare nell'approccio estimativo.

Mancando tali necessari elementi, la via che si è deciso di percorrere è stata quella di individuare la categoria immobiliare prevalente e pregnante della zona (località Santa Venere di Capaccio), che è risultata essere "abitazioni residenziali" del tipo ville a schiera plurifamiliari o singole; e dunque, partendo dalla stima di una di una villa, e applicando gli opportuni coefficienti di correzione si è stimato il valore dell'autorimessa.

I coefficienti di correzione applicati, non sono altro che i *rapporti mercantili* di cui si è ampiamente parlato sopra.

Tale scelta è stata maturata basandosi sul fatto che un manufatto della tipologia di cui è composto il Lotto 8 (Autorimessa), è solitamente un elemento accessorio di un'abitazione e, pertanto, sarebbe stato complesso e soprattutto lontano dal reale valore di

mercato del bene, alienarlo da tale caratteristica intrinseca.

In effetti la via perseguita, ha riportato dei valori perfettamente in linea con quanto esposto dal osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, riportando un prezzo al metro quadro altamente comparabile.

Si espongono a seguire i risultati sintetici della stima effettuata.

LOTTO 8: AUTORIMESSA censita al catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 54, particella N. 598, sub. 9, categoria C/6 "stalle, scuderie, rimesse (senza fine di lucro)", consistenza 366 m2, rendita € 181,46 catastalmente via Molino di Mare, piano S1, mentre il viale è riportato al catasto terreni del Comune di Capaccio-Paestum al foglio di mappa N. 54, particella N. 584, pascolo cespugliato di classe 3, con superficie di mq 194, R.D. € 0,20 e R.A. € 0,14

Il Lotto 8, è costituito, come detto, da un ampio locale autorimessa e da una rampa di accesso pertinenziale allo stesso.

Il vano è allocato al piano seminterrato di un edificio multipiano, prospettante via Giove, al civico N. 6, traversa della Strada Provinciale Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA).

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato I)** e presentano caratteristiche simili.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato

possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) (vedi allegato I), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Villa a Paestum, località Santa Venere, a poca distanza dal mare e dai lidi attrezzati. La soluzione è una porzione di bifamiliare, distribuita su un unico livello di 120 mq e avente esclusiva 300 mq di giardino che circonda completamente l'abitazione → Santa Venere Capaccio (SA)	150.00 mq	€ 159.000,00	1.060.00 €/mq
Villa porzione di villa quadrifamiliare su 4 livelli, composta da: 1° livello (interrato): laverna, nuova costruzione; 2° livello (piano terra): salone singolo, soggiorno, angolo cottura, bagno, giardino di 150 mq, nuova costruzione; 3° livello (piano primo): camera matrimoniale, cameretta, bagno, 2 balconi, nuova costruzione; 4° livello: camera matrimoniale, nuova costruzione → Santa Venere Capaccio (SA)	172.00 mq	€ 188.000,00	1.093.02 €/mq
Appartamento a circa 1km dal mare e circa 1km dagli scavi archeologici; molto elegante e allo stesso tempo versatile ed efficace (tenuta molto bene al suo interno), posta al piano rialzato, → Santa Venere Capaccio (SA)	90.00 mq	€ 140.000,00	1.555.56 €/mq

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli

edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 8 F. 13 P. 598 Sub 9 - rampa P.Ila 584 - C/6				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Seminterrato	Piano Seminterrato	399,82	1	399,82
	Rampa, altra particella (N. 584)	194,00	0,1	19,40
parziale		593,82		419,22
TOTALE LOTTO 8		593,82		419,22

Come detto, per la definizione del valore venale del bene, si sono considerati i rapporti mercantili, più precisamente, dunque, basandosi su una serie di compravendite (come detto già utilizzate per la stima della villa), il prezzo P_j dei manufatti è pari a:

$$P_j = \min PRZ(medi) \cdot k$$

Dove:

min PRZ (medi) rappresenta il minore dei prezzi medi tra le compravendite, si utilizza il minore per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzi marginali superficie da MCA (euro/mq)	
<i>p sup. A</i>	1.060,00
<i>p sup. B</i>	1.093,02
<i>p sup. C</i>	1.555,56

- **k** rappresenta il saggio di variazione dei prezzi meglio conosciuto come rapporto mercantile.

Nel nostro caso, considerato lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, lo stato di possesso del medesimo, considerando un rapporto mercantile pari a 0,5, si otterrà un prezzo di euro/mq pari a:

$$P = 1.060,00 \times 0,5 = 530,00 \text{ €/mq}$$

❖ VALORE DI STIMA con MCA: $530,00\text{€/mq} \times 419,22\text{mq} = \mathbf{222.186,60 \text{ €}}$

❖ VALORE DI STIMA con OMI: $510,00\text{€/mq} \times 419,22\text{mq} = \mathbf{213.802,2\text{€}}$

❖ VALORE DEL BENE: **200.000,00 euro** duecentomila euro)
valore arrotondato.

STIMA DI UN TERRENO (Lotti 9 - 10)



Per la stima dei lotti costituiti da terreni, si deve fare una premessa.

Il Lotto 9 (F. 55, P.LLE 410 e 484), è un terreno che allo stato attuale risulta adibito a parcheggio, dunque cementato e corredato da recinzione.

Appare lampante, dunque, che non può essere valutato meramente come terreno agricolo, pertanto, poiché dalla ricerca immobiliare in zona, non è stato possibile individuare beni simili o che si avvicinassero quanto più possibile al terreno da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è deciso di utilizzare come "base" per la valutazione, la stima della villa, ubicata nella stessa zona del terreno e applicare i rapporti mercantili come sarà esposto a seguire.

Per il lotto 10 (F. 54, P.LLE 1172, 1173, 1176 e 1177) invece, avendo anch'esso una qualità particolare, ovvero, dai documenti urbanistici in possesso (**vedi allegato I**), le particelle 1172 e 1173 del Foglio 54, risultano zona omogenea "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati ad uso pubblico".

Anche in questo caso dunque, la qualità del suolo risulta essere superiore a quella di un terreno agricolo, pertanto, essendo in possesso del titolo di proprietà dei terreni (**vedi allegato F**), nel quale, è dichiarato il prezzo d'acquisto, che teneva già in considerazione tale aspetto, si è deciso di applicare una *rivalutazione monetaria storica* al prezzo della compravendita, ottenendo così il valore di mercato

attuale come sarà meglio approfondito nel paragrafo del lotto.

A seguire il dettaglio delle stime.

LOTTO 9: TERRENO ad uso parcheggio censito al catasto terreni di Capaccio Paestum, foglio di mappa N. 55, particella 410, pascolo cespugliato di classe 2^a, superficie 1.200 mq, R.D. € 2,48, R.A. € 1,86 e particella 484, pascolo cespugliato di classe 2^a, superficie 1.240 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 1,92.

Il lotto in esame è formato dal suolo collocato su via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale S.P. 276, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), l'intero suolo pignorato, come già detto è ammantato da un pavimento in cemento.

Per la definizione del valore venale del bene, si sono considerati i rapporti mercantili, più precisamente, dunque, basandosi su una serie di compravendite (come detto già utilizzate per la stima della villa), il prezzo P_j dei manufatti è pari a:

$$P_j = \min PRZ(medi) \cdot k$$

Dove:

- **min PRZ (medi)** rappresenta il minore dei prezzi medi tra le compravendite, si utilizza il minore per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzi marginali superficie da MCA (euro/mq)	
$p_{sup. A}$	1.060,00
$p_{sup. B}$	1.093,02
$p_{sup. C}$	1.555,56

ASTE
GIUDIZIARIE®

• k rappresenta il saggio di variazione dei prezzi meglio conosciuto come rapporto mercantile.

Nel nostro caso, considerato lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, lo stato di possesso del medesimo, considerando un rapporto mercantile pari a 0,1, si otterrà un prezzo di euro/mq pari a:

$$P = 1.060,00 \times 0,1 = 106,00 \text{ €/mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie rilevata e misurata è:

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 9 - F. 55, P.LLE 410 e 484				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale omogeneizzata
Piano Terra	Terreno uso parcheggio	2.440,00	1	2.440,00
Parziale		2.440,00		2.440,00
TOTALE LOTTO 9		2.440,00		2.440,00

❖ VALORE DEL BENE: $106,00\text{€/mq} \times 2.440\text{mq} = \mathbf{258.640,00\text{€}}$

❖ VALORE DEL BENE: **250.000,00 euro** duecentocinquantamila euro) valore arrotondato.

LOTTO 10: TERRENO censito al catasto terreni di Capaccio Paestum, foglio 54, particella 1172, qualità "semin. irrig.", classe 3°, consistenza 932 mq, reddito dominicale 5,54 €, reddito agrario 4,09 €, particella 1173, qualità "semin. irrig.", classe 3°, consistenza 23.658 mq, reddito dominicale 140,51 €, reddito agrario 103,86 €, particella 1176, qualità "pasc. Cespug.", classe 3°, consistenza 22 mq, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €, particella 1177, qualità "pasc. Cespug.", classe 3, consistenza 388 mq, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,28 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto in esame è composto complessivamente da 4 terreni agricoli che compongono un unico appezzamento trapezoidale, sito su via Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA).

Viste le premesse fatte, il terreno è stato valutato mediante il procedimento di stima della rivalutazione storica monetaria dal 2014 (anno nel quale risale la compravendita) ad oggi, settembre 2017.

Si è proceduto dunque per la stima dell'intero lotto 10 applicando la rivalutazione monetaria storica, utilizzando gli indici ISTAT¹

Il procedimento utilizzato, "(...) utilizza gli indici storici dei prezzi al consumo ricostruiti dall'Istat nel corso del tempo e pubblicati nell'apposita sezione dedicata. Trattandosi di indici a valenza annuale, scompare ogni riferimento al mese e pertanto è richiesto l'inserimento del solo anno (iniziale e finale). (...omissis...)

1) con gli indici annuali si rivaluta il capitale iniziale fino all'ultimo anno disponibile (attualmente il 2016).

2) per il periodo successivo (dal 2017 in poi) si rivaluta il valore ottenuto al punto 1) con i normali indici Istat pubblicati mensilmente.

Le fonti per il calcolo dell'indice di rivalutazione storico, come indicato dall'Istat, sono le seguenti:

- Direzione generale del lavoro (fino al 1925);

¹ Gli Indici ISTAT, sono gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi. Tale indice si pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392. L'Istat pubblica i coefficienti per tradurre i valori monetari dal 1861 in valori attuali.

- Istat (dal 1926): rilevazione dei prezzi al consumo con l'esclusione dei tabacchi a partire dal 1992 (legge n. 81 del 5 febbraio 1992). A partire dall'anno 1968 hanno assunto la nuova denominazione: "indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati" (indici FOI). (...) (fonte avvocatoandrea.it).

Capitale Iniziale: € 220.000,00

Anno Iniziale: 2004

Anno Finale: 2017

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dal 1861

Ultimo indice storico annuale disponibile: 2016

Rivalutazione storica dal 2004 al 2016 (con indici annuali)

Valore dell'indice storico al 2004: 6409,163

Valore dell'indice storico al 2016: 7642,16

Coefficiente di rivalutazione: 1,1924

Capitale rivalutato al 2016: € 262.323,68

Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)

Indice FOI a dicembre 2016: 100,3

Indice FOI a settembre 2017: 101,1

Coefficiente di rivalutazione: 1,008

Capitale rivalutato a settembre 2017: € 264.422,27

Concludendo dunque, il valore del terreno stimato costituente il lotto 10 è:

❖ VALORE DEL BENE: **260.000,00 euro**
(duecentosessantamila euro) valore arrotondato.

CONSIDERAZIONI SUI VALORI OTTENUTI E AGGIUSTAMENTO DEI PREZZI

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, i lotti hanno mostrato tutta una serie di particolarità che influiscono direttamente sui valori finali e che di seguito si

ASTE
GIUDIZIARIE®

riassumono brevemente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 1

Il magazzino artigianale in linea di principio rispetta le autorizzazioni urbanistiche a meno di modestissime variazioni interne, sanabili e che comportano un esborso risibile rispetto al valore del lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, come noto, ha provveduto ad allineare la categoria catastale con quanto stabilito ed autorizzato dal permesso di costruire N. 31/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato che il bene è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 220.000,00** (duecentoventimila/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2-3-4-5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come ampiamente trattato, la destinazione d'uso del piano primo e, quindi, degli originari subalterni 2 e 3, particella 123, foglio di mappa N. 13 è stata dedotta dall'elaborato "TAV. 5 – Stato di Fatto (F)" allegato all'esibizione della D.I.A. protocollata al N. 143/04 del 19 ottobre 2004, nel quale il tecnico, ai locali che componevano il livello assegnava la destinazione di "ufficio" per ben 6 ambienti, 4 "wc" ed un "laboratorio analisi" che in sostanza costituisce un altro ufficio (vedi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

allegato G1.

L'accatastamento a civile abitazione, quindi, non trovava comunque alcuna giustificazione urbanistica; successivamente, come detto, la proprietà provvedeva abusivamente a frazionare il livello in quattro porzioni che sono state rilevate ed identificate anche dal punto di vista catastale.

Si vuole ribadire, ancora una volta, che il frazionamento in 4 unità immobiliari del piano primo non è stato autorizzato dall'ente comunale, pertanto, al divisione deve considerarsi abusiva ed illegittima.

Come più volte ribadito, seppure abusivo ed illecito, lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad uso ufficio, rispetto alle due originarie (arbitrariamente censite come abitazioni) risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

In sostanza, tenuto conto che i cespiti sono sottoposti ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che i cespiti sono liberi, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta dei lotti medesimi è il seguente:

LOTTO N. 2 → **euro 55.000,00** (cinquantacinquemila/00 euro);

LOTTO N. 3 → **euro 60.000,00** (sessantamila/00 euro);

LOTTO N. 4 → **euro 65.000,00** (sessantacinquemila/00 euro);

LOTTO N. 5 → **euro 60.000,00** (sessantamila/00 euro).

LOTTO N. 6-7

Come già avuto modo di esporre, per entrambi i locali, l'altezza netta rilevata è di gran lunga superiore a quanto licenziato dall'ente comunale, pertanto, l'aumento di volume è illegittimo ed abusivo.

Inoltre, sono stati edificati due wc (uno per ogni unità immobiliare) non contemplati nell'autorizzazione urbanistica.

Tale abuso, a parere del sottoscritto, non può essere sanato; è anche vero che la rimozione o la demolizione dell'intervento abusivo, ovvero dell'aumento di volume, in prima analisi, non è possibile senza provocare pregiudizio alla restante parte dell'edificio.

In sostanza, l'acquirente sub-asta dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato il quale dovrà stabilire se gli abusi possono essere sanati; e nel caso di demolizione si rende necessaria la verifica sismica dell'intero edificio con il deposito al genio civile del progetto (eventualmente anche dell'adeguamento statico del restante fabbricato).

In conclusione al fine di sanare gli abusi (senza per altro, in questa sede assicurare alcun ottenimento della sanatoria, visti gli

aspetti aleatori che potranno essere chiariti solo con la presentazione di un progetto esecutivo) sarà necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario.

In sostanza, tenuto conto che i cespiti sono sottoposti ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che i cespiti sono liberi, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta dei lotti medesimi è il seguente:

LOTTO N. 6 → **euro 35.000,00** (trentacinquemile/00 euro);

LOTTO N. 7 → **euro 35.000,00** (trentacinquemile/00 euro).

LOTTO N. 8

Come più volte discusso, per l'unità immobiliare in questione il 30/09/1986 presso il Comune di Capaccio al protocollo N. 17393, N. progressivo 0696535709,

, in qualità di coerede esibiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, N. 47, per opere non residenziali.

In data 07/02/2007, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, attestava con certificato N. 14, la sanabilità delle opere di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985, N. 47 in

data 02/10/1986 assunta al N. 17393 del Protocollo Generale del Comune di Capaccio per opere in località S. Venere in difformità alla Licenza Edilizia N. 11 del 1976.

In sostanza, non è stato ancora ottenuto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 ed a prescindere dalla verifica di eventuali somme residue ancora dovute per oblazione ed oneri concessori, l'ostacolo fondamentale è, per l'appunto, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, sulla quale è impossibile ipotizzare esito, tempi e costi.

In conclusione, quindi, nell'ipotesi in cui l'autorizzazione paesaggistica venga acquisita, ed il competente ufficio tecnico accetti la domanda di sanatoria, verrà ipotizzata una cifra complessiva per sanare l'ampliamento del piano seminterrato pari ad almeno 5.000,00 euro comprensivo di spese e onorari tecnici.

Considerato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 200.000,00 (duecentomila/00 euro).

LOTTO N. 9

Dagli allegati grafici a corredo con la suddetta autorizzazione si

evince che, per quanto attiene ai terreni pignorati, la recinzione rispetta quanto autorizzato, sebbene siano stati messi in opera degli ombrai non previsti nell'autorizzazione originaria.

La dimensione, la forma, la collocazione e l'apertura dei cancelli, invece, è conforme a quanto autorizzato.

In sostanza, quindi, si tratta di un suolo che tranne per la porzione Sud-Ovest è recintato legittimamente.

All'acquirente sub-asta, quindi, non rimane che perimetrare con un qualsivoglia ostacolo la porzione acquistata, così come riportato sull'allegato grafico redatto dal sottoscritto, fermo restando che la realizzazione di una perimetrazione solidale tra le due porzioni di suolo deve ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche da acquisirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato.

Tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00 euro).

LOTTO N. 10

Nella descrizione del lotto si fatto cenno al fatto che sul

terreno è stato depositato, nel tempo, del materiale di risulta; inoltre, per la recinzione rabberciata presente non è stata individuata alcuna pratica edilizia.

Considerato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00 euro).

CONCLUSIONI STIMA

Infine, riassumendo, il valore a base d'asta dei lotti singoli lotti è pari a:

LOTTE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Valore di stima
Lotto 1	13	123	30	€ 220.000,00
Lotto 2	13	123	26	€ 55.000,00
Lotto 3	13	123	27	€ 60.000,00
Lotto 4	13	123	28	€ 65.000,00
Lotto 5	13	123	29	€ 60.000,00
Lotto 6	13	123	24	€ 35.000,00

Lotto 7	13	123	25	€ 35.000,00
Lotto 8	54	598	9	€200.000,00
	54	584	-	
Lotto 9	55	484	-	€ 250.000,00
		410	-	
Lotto 10	54	1172	-	€ 250.000,00
		1173	-	
		1176	-	
		1177	-	

QUESITO N. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato

Lo sgombero di unità immobiliari, di qualsivoglia destinazione d'uso, è oramai diventata cosa frequente, agevole e veloce.

Nel dare risposta al quesito avanzato, il sottoscritto si interfacciava con più società attive nel settore dei traslochi, al fine di conteggiare la spesa occorrente a sostenere tali operazioni.

Nel caso in esame, si tratta di quantificare la spesa relativa alle suddette operazioni di sgombero, ascrivibili ad un complesso immobiliare in cui sono collocati i cespiti pignorati distinti ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**, ad un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato a maggiore consistenza (**lotto 8**), ed a due terreni (**lotti 9 e 10**).

Relativamente al **Lotto 1**, così per come già relazionato nel quesito 4, la mobilia che allestisce lo stesso, è costituita da macchine e strumentazione proprie dell'attività artigianale.

Si tratta, infatti, di un numero esiguo di attrezzature, nonché di arredi di locali amministrativi, quali scrivanie e scaffalature; la somma relativa alla dismissione della suddetta mobilia, sulla base dei riscontri effettuati, avrà un costo sommario non superiore a 3.000,00 €.

In tale costo sarà compreso il carico della merce nelle macchine predisposte al trasporto delle stesse, in quanto lo spazio esterno, destinato a parcheggio, risulta sufficientemente esteso per "ospitare" tali mezzi, nonché l'eventuale costo di scarica del materiale di risulta.

Relativamente ai **Lotti 2, 3, 5, 6 e 7**, che occupano i piani primo e sottotetto dello stabile ospitante anche il Lotto 1, è possibile affermare che gli stessi sono liberi da cose, mobili e arredi.

E' pur vero, però, che essendo presenti dei lavori di manutenzione è stato accumulato del materiale di risulta che, in genere, deve essere condotto in discarica.

Inoltre, per come detto, il Lotto N. 3 è stato adattato ad abitazione e, di fatto, ospita qualche mobilia.

L'aspetto da valutare è rappresentato dalla fruibilità dei beni; il vano scala, infatti, non presenta lo spazio minimo per permettere il passaggio degli arredi.

Risulta necessario, quindi, avvalersi di un'autoscala, adatta al trasloco, posizionata nel cortile; il tempo necessario ad effettuare il trasloco è stimata pari ad un'unica giornata.

La somma complessiva per eseguire il carico sulla macchina preposta ed il trasporto in altro loco, ammonterà a circa 500,00 €.

In definitiva, in considerazione di quanto affermato, il costo necessario per sostenere tali operazioni, limitatamente al Lotto 4, è pari a 1.000,00 euro circa.

Il **Lotto 8**, ossia l'autorimessa posta al piano seminterrato di uno stabile multipiano, ospita delle scaffalature metalliche e del materiale vario; per procedere allo smontaggio degli stessi, verrà conteggiata la somma di 500,00 €.

Per quanto riguarda il carico della merce la spesa sarà limitata, in quanto lo spazio esterno, ossia la rampa d'accesso dalla via pubblica, risulta sufficientemente esteso per "ospitare" i mezzi preposti; sulla scorta di quanto appena esposto, la spesa da sostenere è di circa **500,00 €**, per un tempo che non dovrebbe eccedere la singola giornata e che comprende, carico-scarico degli arredi e trasporto.

In totale, il costo di tali operazioni, è pari a 1.000,00 €.

Così come ampiamente relazionato nei quesiti precedenti, per il **Lotto 9** ossia il terreno di superficie pari a 2.440,00 mq, pavimentato con materiale bituminoso, è prevista una spesa di sgombero pari a 1.000,00 €, in considerazione degli elementi strutturali insistenti sugli stessi; in tale somma è conteggiata la rimozione di materiale di risulta ed alcuni oggetti "di cantiere" utilizzati durante la fase di esecuzione dei lavori relativi alla

recinzione metallica.

Il carico ed il trasporto a terza sede dei medesimi, è pari a 500,00 €; in tale importo sarà inclusa, inoltre, la rimozione in discarica dell'eventuale materiale di risulta, comprensivo di trasporto.

In definitiva, in considerazione di quanto affermato, il costo necessario per sostenere tali operazioni, limitatamente al Lotto 9, è pari a 1.500,00 euro circa.

Per l'appezzamento di terreno della superficie complessiva rispettivamente di 2,00 ettari, distinto al **Lotto 10**, non è contemplata alcuna spesa per la rimozione, trasporto e dismissione di materiale, in quanto trattasi di fondi agricolo, libero di cose e masserizie.

L'unica considerazione riguarda gli scarichi di materiale individuati sul medesimo terreno.

Come detto, non verrà conteggiata alcuna somma relativa allo sgombramento del fondo; infatti, così come esposto più volte nei quesiti precedenti, il materiale rinvenuto in loco, dovrà essere indirizzato a discarica autorizzata, con i costi prevedibili di almeno 5.000,00 euro, che saranno a carica dall'acquirente sub-asta, così come le operazioni di sgombero.

ASTE GIUDIZIARIE® **QUESITO N. 16**

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO 1

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di laboratorio artigianale che occupa l'intero piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza e che ospita i lotti 2-7, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico, ossia il Piano Regolatore Comunale – PRG vigente, approvato con decreto del presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zona omogenea D1.1 – industriali – artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato si esplica da via Sabatella mediante una bretella che immette alla corte esclusiva dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. L'accesso al piano terra, si sviluppa dalla corte esterna, lato Ovest, prospiciente Via Sabatella, già S.S. N.18, mediante una porta metallica, con inserti in vetro, alla quale è anteposta una cancellata in ferro, tinteggiata in modo variegato e collocata nell'estremità Sud – Ovest dell'immobile; un secondo accesso, sempre disposto sul versante occidentale, è collocato nella parte centrale del fabbricato, e risulta dotato di rampa in cemento. Lo stato conservativo del cespite è risultato buono. La pavimentazione è in parquet, per quanto concerne la zona amministrativa-vendita, mentre il settore Nord è rifinito con piastrelle in gres di colore chiaro e discreta fattura; detta area, limitatamente alla zona lavorazione, è rivestita fino all'altezza di 2 m circa con piastrelle identiche a quelle installate al pavimento. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che

quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento/raffrescamento è offerto dai due climatizzatori installati nei due macro-ambienti e le unità esterne sono collocate sul prospetto Ovest.

Composizione: Il lotto è fruibile dai due accessi posti sul versante occidentale del fabbricato mediante i quali si perviene all'interno del piano terra che, in base alla suddivisione ed organizzazione degli spazi è suddiviso in due macro - ambienti: zona lavorazione a Nord e zona amministrativa-vendita a Sud. Il settore settentrionale, in particolare, ossia l'area di lavorazione, al momento del sopralluogo era inattiva; conta una vasta zona laboratorio, un locale "confezionamento" e, disposti nell'estremità Nord - Ovest, un bagno ed uno sgabuzzino, entrambi accessibili da un disimpegno. A Sud, invece, trova collocazione un grande ambiente da destinarsi alla vendita-esposizione, due wc divisi da un antibagno ed un altro vano a ridosso del corpo scale centrale.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno N.

, in persona dell'amministratore unico, sig.

Possesso: Il piano terra, nonché lo spazio esterno a livello, al momento della visita erano inutilizzati.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 Novembre 2005, rep. N. 76327, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G. e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, piano terra.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, foglio 13, particella 123, sub. 30 (ex sub. 23), categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", consistenza 188 mq, superficie catastale 222 mq, rendita 126,22 €, Via Sabatella SNC, piano T, corredato da una **corte esterna**, comune ai Lotti: 2, 3, 4, 5, 6 e

7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13**, **particella 87: sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq; **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq; **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: Nord: Corte esterna – Particella 87, sub. 29; **Est:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32; **Sud:** Altra ditta; **Ovest:** Corte esterna – Particella 87, sub. 28 e 29.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 18/11/2005, R.G. N. 55763, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 30/05/2014, R.G. N. 18668, R.P. N. 1616, a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di Ifitalia SPA; **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.441,59 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 800,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 3.300,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: La cifra è stata stimata pari a circa 3.000,00 €.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risulta collocato il lotto esecutato, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta presentata dal signor _____ titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/08/1970, al N. 2450,

con cui chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 18, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 148/04 veniva esibita una D.I.A. - Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 18, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 18, particella 123, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling dell'esistente con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 veniva rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora

e dalla signora

in qualità di amministratrici della "

con sede in Via S.S. N. 18 Capaccio (SA) per i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Sono state individuate delle differenze minime tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 500,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 220.000,00 (euro duecentoventimila/00), al netto delle spese di sanatoria.

LOTTO 2

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un ufficio collocato al piano primo di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio comunale di Capaccio Paestum. Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 – industriali – artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato si esplica dalla S.S. N. 18 dalla quale si dipana una traversa che collega la corte comune dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Il piano primo è fruibile esclusivamente dal corpo scale comune, posto nella parte centrale del prospetto Ovest del fabbricato e risulta fruibile dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo del cespite è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso, seppur in fase di sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione. Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet di ottima fattura e le finiture sono di tipo civile. La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: Il cespite, posizionato al piano primo, è accessibile dalla porta in legno, ad un battente a leggera blindatura, collocata sul lato destro del pianerottolo (rispetto chi sale). Il primo vano è costituito da un unico grande ambiente di superficie pari a circa 20 mq, dal quale è fruibile un balcone prospiciente Via Sabatella, lato Ovest; spostandosi nel settore meridionale, è possibile godere di un bagno, di limitate dimensioni ma in grado di ospitare gli arredi necessari e, conseguentemente, ad una seconda camera, collegata direttamente ed in continuità alla prima, anch'essa dotata di balcone, collocato sempre sul versante occidentale, fronte via Sabatella.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno, N. REA C.F. e P.IVA in persona dell'amministratore unico, sig.

Possesso: Il cespite esecutato rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata ed allo stato è inutilizzato; in fase di sopralluogo, altresì, si è avuto modo di constatare che erano in corso degli interventi di manutenzione.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76827, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, piano primo.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 125, sub. 26* (ex sub. 2), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano I, corredato da una *corte esterna*, comune ai Lotti: 1, 3, 4, 5, 6 e 7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87: sub. 27*, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; *sub. 28*, categoria "area urbana", consistenza 188 mq; *sub. 29*, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; *sub. 30*,

categoria "area urbana", consistenza 53 mq; **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: Nord: vano scala; **Est:** Stessa ditta – Particella 123, Sub. 27; **Sud:** Altra ditta; **Ovest:** Corte esterna – Particella 87, sub. 28.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: *IPOTECA VOLONTARIA*, del 18/11/2005, R.G. N.

55763, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; *IPOTECA*

LEGALE, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud

SPA; *IPOTECA GIUDIZIALE*, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a

favore di ; *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*, del

27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità

ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno

altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è

presente del materiale di risulta e qualche sporadico arredo; la cifra è stata stimata pari

al 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risulta collocato il cespite esecutato, è stato

edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della

Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta

presentata dal signor titolare di

una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450,

con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da

ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua

proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. –

Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per:

"Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento

denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 18, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 18, particella 123, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora .

, in qualità di amministratrici della
con sede in i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto sono emerse delle incongruenze sostanziali, in quanto il progetto, al piano primo, assegnava la destinazione di uffici con una distribuzione completamente difforme dall'attualità. Ad ogni modo, seppure abusivo ed illegittimo lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad uso ufficio risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 200,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

LOTTO 3

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un ufficio situato al piano primo di uno stabile a maggiore consistenza, ubicato in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 - industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al corpo scale del fabbricato si esplica dalla nomata Via Sabatella mediante il passaggio sulla corte comune dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Al piano primo si giunge mediante il solo corpo scale comune, posto nella parte centrale del prospetto Ovest del fabbricato, che risulta accessibile dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo del cespite è risultato discreto, in considerazione dello stato d'arte rilevato durante il sopralluogo; a tal proposito, infatti, è bene ribadire che alla data del rilievo erano in corso dei lavori di manutenzione. Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet di ottima fattura e le finiture sono a civile. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: L'accesso all'immobile esecutato, si colloca nel settore Sud-Ovest

del vano scala, proponendosi con una porta in legno ad un battente, a leggera blindatura. Solcata la medesima si perviene all'interno del primo locale, a forma di "L", da cui si innesta un piccolo corridoio, e conseguentemente l'accesso ai restanti locali del cespite, ossia a due camere ed al servizio igienico. Dalle due camere poste ad Est, infine, è possibile accedere ai due balconi, prospicienti il retro dell'edificio.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno S

in persona dell'amministratore unico, sig. , nato il

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, allo stato è inutilizzato; in fase di sopralluogo, altresì, si è avuto modo di constatare che erano in corso delle operazioni di manutenzione e di fatto l'accesso era precluso.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76327, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, Piano Primo.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 123, sub. 27 (ex sub. 2)*, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una *corte esterna*, comune ai Lotti: 1, 2, 4, 5, 6 e 7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87: sub. 27*, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; *sub. 28*, categoria "area urbana", consistenza 138 mq; *sub. 29*, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; *sub. 30*, categoria "area urbana", consistenza 53 mq; *sub. 31*, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; *sub. 32*, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: **Nord:** Stessa ditta – Particella 123, Sub. 29; **Est:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32; **Sud:** Altra ditta; **Ovest:** Stessa ditta – Particella 123, Sub. 26.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: *IPOTECA VOLONTARIA*, del 18/11/2005, R.G. N. 55768, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; *IPOTECA LEGALE*, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; *IPOTECA GIUDIZIALE*, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è presente qualche arredo; la cifra è stata stimata pari a 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta presentata dal signor _____, titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450, con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 13, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 13, particella 123, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling

dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 81, Scheda N. 199/2011 alla signora

, in qualità di amministratrici della
con sede in "Adeguamento interno e
cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Dal
raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto sono emerse delle incongruenze
sostanziali, in quanto il progetto, al piano primo, assegnava la destinazione di uffici con
una distribuzione completamente difforme dall'attualità. Ad ogni modo, seppure
abusivo ed illegittimo lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad
uso ufficio risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di
abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 210,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

LOTTO 4

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un ufficio collocato al piano primo di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio comunale di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 - industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato condominiale si esplica dalla nomata Via Sabatella mediante un collegamento che conduce alla corte esclusiva dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Il piano primo è raggiungibile esclusivamente dal corpo scale comune, posto nella parte centrale del prospetto Ovest dell'edificio e risulta accessibile dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo del lotto è risultato buono ed in linea con l'attuale utilizzazione dello stesso. Il pavimento è in parquet di ottima fattura e le finiture sono di tipo civile. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane di buona fattura, mentre, le porte interne, in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dai due climatizzatori installati nei due macro-locali dell'immobile con le unità esterne collocate sul prospetto Ovest.

Composizione: L'immobile è fruibile dalla porta in legno, ad un battente a leggera

blindatura, collocata sul lato sinistro del pianerottolo (rispetto chi sale). Il primo locale posto dirimpetto l'uscio è di forma pressoché quadrata; sulla parete Ovest, inoltre, è posto l'accesso al balcone, prospiciente la S.S. N. 18; mediante la porta in legno posta nell'estremità Nord – Est del locale menzionato, altresì, si accede ad un piccolo disimpegno, da cui si diramano gli ingressi al bagno ed alla seconda camera, collocata sul lato Ovest, dotata di balcone.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno SA

in persona dell'amministratore unico, sig. _____

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, allo stato è inutilizzato; in fase di sopralluogo, altresì, si è avuto modo di constatare che erano in corso delle operazioni di manutenzione.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76327, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, Piano Primo.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 125, sub. 28* (ex sub. 3), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una *corte esterna*, comune ai Lotti: 1, 2, 3, 5, 6 e 7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87: sub. 27*, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; *sub. 28*, categoria "area urbana", consistenza 138 mq; *sub. 29*, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; *sub. 30*, categoria "area urbana", consistenza 53 mq; *sub. 31*, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; *sub. 32*, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: **Nord:** Corte esterna – Particella 87, sub. 29; **Est:** Stessa ditta – Particella 128, Sub. 29; **Sud:** vano scala; **Ovest:** Corte esterna – Particella 87, sub. 29.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 18/11/2005, R.G. N. 55768, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è presente del materiale di risulta e qualche sporadico arredo; la cifra è stata stimata pari a 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta presentata dal signor una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450, con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 13, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 13, particella 123, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling

dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora

e dalla signora

in qualità di amministratrici della " con sede in Via S.S. N. 18 Capaccio (SA) per i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto sono emerse delle incongruenze sostanziali, in quanto il progetto, al piano primo, assegnava la destinazione di uffici con una distribuzione completamente difforme dall'attualità. Ad ogni modo, seppure abusivo ed illegittimo lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad uso ufficio risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 230,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

LOTTO 5

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un ufficio situato al piano primo di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 - industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato condominiale si esplica da Via Sabatella, mediante una traversa che immette alla corte esclusiva dell'edificio, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Al piano primo si giunge con l'ausilio del corpo scale comune, posto nella parte centrale del prospetto Ovest del fabbricato e risulta accessibile dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo del cespite è risultato buono, seppure in fase di sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione e, pertanto, la pulizia e l'ordine erano carenti. Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet di ottima fattura e le finiture sono di tipo civile. La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: L'accesso all'immobile esecutato è collocato dirimpetto alla rampa delle scale e si propone con una porta in legno, ad un battente a leggera blindatura. Solcata la porta d'accesso si perviene in un ambiente dotato di balcone, sul lato Est. Nell'estremità Nord – Ovest del locale è posto collocato un piccolo disimpegno e, conseguentemente, un bagno ed una camera corredata, sempre sul versante orientale, da un balcone, di forma rettangolare.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno

, in persona dell'amministratore unico, sig.

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, allo stato è inutilizzato; in fase di sopralluogo, altresì, si è avuto modo di constatare che erano in corso delle operazioni di manutenzione.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76827, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, Piano Primo.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 125, sub. 29* (ex sub. 3), categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una **corte esterna**, comune ai Lotti: 1, 2, 3, 4, 6 e 7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87: sub. 27*, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; *sub. 28*, categoria "area urbana", consistenza 188 mq; *sub. 29*, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; *sub. 30*, categoria "area urbana", consistenza 53 mq; *sub. 31*, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; *sub. 32*, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: **Nord:** Corte esterna – Particella 87, sub. 29; **Est:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32; **Sud:** Stessa ditta – Particella 123, Sub. 27; **Ovest:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 18/11/2005, R.G.N. 55763, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è presente del materiale di risulta e qualche sporadico arredo; la cifra è stata stimata pari a 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risulta collocato il cespite esecutato, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, concessa in seguito alla richiesta presentata dal signor titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450, con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 13, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in

catasto al foglio 18, particella 128, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora I

e dalla signora

, in qualità di amministratrici della '

con sede in Via S.S. N. 18 Capaccio (SA) per i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto sono emerse delle incongruenze sostanziali, in quanto il progetto, al piano primo, assegnava la destinazione di uffici con una distribuzione completamente difforme dall'attualità. Ad ogni modo, seppure abusivo ed illegittimo lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad uso ufficio risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 220,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

LOTTO 6

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare con destinazione C/2 "magazzini e locali di deposito", collocata al piano sottotetto di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio comunale di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 - industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato condominiale si esplica dalla Strada Statale mediante una traversa che immette alla corte esclusiva dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Al piano sottotetto si giunge esclusivamente con le scale collocate nella parte centrale del prospetto Ovest del fabbricato fruibili dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato discreto, caratterizzato, però, da piccole superficie interne ammalorate. Il pavimento dell'alloggio è realizzato in parquet di buona fattura; tale rivestimento, altresì, non è presente nel bagno, la cui pavimentazione e rivestimento sono proposti da piastrelle, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle, di buona fattura, così come le porte interne, in legno di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: L'accesso al bene è ricavato sul lato destro alla rampa di scale, mediante una porta in legno ad un battente a leggera blindatura. L'interno del cespite, propone un unico e grande locale, sui cui settori Est ed Ovest, sono collocati gli accessi ai balconi, uno per lato. Nell'estremità Sud – Est, infine, è stato ricavato un piccolo bagno. Trattandosi di un cespite collocato al piano mansardato è caratterizzato da diverse altezze: nella parte centrale del piano, in adiacenza all'accesso al cespite, infatti, la quota rilevata è di 3,02 metri, per poi regredire fino ai 1,18 metri del muro perimetrale Sud dell'edificio. La copertura dell'unità immobiliare è in legno di pregevole fattura. Nell'estremità meridionale del piano, infine, è presente un ampio lastrico solare che, però, risulta inaccessibile.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno SA-
n persona dell'amministratore unico, sig.

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, allo stato è inutilizzato.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76327, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, piano sottotetto.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 123, sub. 24*, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, superficie catastale 129 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2, corredato da una *corte esterna*, comune ai Lotti: 1, 2, 3, 4, 5 e 7, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87: sub. 27*, categoria "area urbana", consistenza 86 mq; *sub. 28*, categoria "area urbana",

consistenza 188 mq; **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 58 mq; **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: Nord: Vano scala; Stessa ditta – Particella 123, Sub. 25; **Est:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32; **Sud:** Altra ditta; **Ovest:** Corte esterna – Particella 87, sub. 28.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 18/11/2005, R.G. N. 55763, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di [redacted] SPA; **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è presente del materiale di risulta e qualche sporadico arredo; la cifra è stata stimata pari a 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta presentata dal signor [redacted], titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/08/1970, al N. 2450, con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. –

Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per:
 "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 18, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 18, particella 123, sub. 2-3 (F)", mediante la quale, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora .

in qualità di amministratrici della "
 con sede in per i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci". Corre l'obbligo precisare che si nutrono forti riserve sulla legittimità della D.I.A. del 19 ottobre 2004, protocollo N. 148/04 mediante la quale si procedeva alla realizzazione del sottotetto. L'altezza netta rilevata è di gran lunga superiore a quanto licenziato dall'ente comunale, pertanto, l'aumento di volume è illegittimo ed abusivo, inoltre, è stato edificato un wc non contemplato nell'autorizzazione urbanistica. Gli abusi non possono essere sanati; è anche vero che la rimozione o la demolizione dell'intervento abusivo, ovvero dell'aumento di volume, in prima analisi, non è possibile senza provocare pregiudizio alla restante parte dell'edificio. In sostanza, l'acquirente sub-asta dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato il quale dovrà stabilire se gli abusi possono essere sanati; senza per altro, in questa sede assicurare alcun ottenimento della sanatoria visti gli aspetti aleatori che potranno essere chiariti solo con la presentazione di un progetto esecutivo.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 150,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

LOTTO 7

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare con destinazione C/2 "magazzini e locali di deposito", collocata al piano sottotetto di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, nel territorio comunale di Capaccio Paestum. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "zone omogenea D1.1 - industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento". L'accesso al fabbricato condominiale si esplica dalla nomata Via Sabatella, mediante una stradina che immette alla corte esclusiva dell'immobile, pavimentata con materiale bituminoso (a meno di una minima parte a verde) ed utilizzata come area di manovra e di sosta. Il fabbricato condominiale è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura con orditura in legno e manto in guaina bituminosa, tamponature esterne in mattoni a foglio e rivestimento in laterizio (al piano sottotetto è presente un cappotto in polistirolo rasato); gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro. Al piano sottotetto si giunge con l'ausilio del corpo scale comune, ricavato nella parte centrale del prospetto Ovest del fabbricato, che risulta accessibile dalla porta in metallo e vetro, avvicinabile dalla rampa in cemento. Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato discreto anche se caratterizzato da piccole superficie interne ammalorate. Il pavimento dell'alloggio è realizzato in parquet di buona fattura; tale rivestimento, altresì, non è presente nel bagno, la cui pavimentazione ed il rivestimento sono proposti da piastrelle in ceramica, collocate fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle, di buona fattura, così come le porte interne, in legno di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di

riscaldamento.

Composizione: L'accesso al bene è ricavato sul lato sinistro rispetto all'arrivo della rampa di scale, proposto con una porta in legno ad un battente a leggera blindatura. L'interno del cespite, propone un unico e grande locale, sui cui versanti Est ed Ovest, sono collocati gli accessi ai balconi, uno per lato. Nell'estremità Sud – Est, infine, è stato ricavato un piccolo bagno. Trattandosi di un cespite collocato al piano mansardato è caratterizzato da diverse altezze: nella parte centrale, in adiacenza all'accesso al cespite, infatti, la quota rilevata è di 3,02 metri, per poi regredire fino ai 1,18 metri del muro perimetrale Sud dell'edificio. La copertura dell'unità immobiliare è realizzata in legno di ottima fattura. Nell'estremità meridionale del piano, infine, è presente un ampio lastrico solare che, però, risulta inaccessibile.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno SA.

in persona dell'amministratore unico, sig.

, nato il

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, allo stato è inutilizzato.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 novembre 2005, rep. N. 76327, raccolta N. 31606, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 al N. 55761 R.G e N. 36571 R.P..

Ubicazione: Capaccio Paestum (SA), Via Sabatella, snc, Piano sottotetto.

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 123, sub. 25*, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 118 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2, corredato da una *corte esterna*, comune ai Lotti: 2, 3, 4, 5 e 6, e per la quale al lotto in esame si attribuisce una quota pro-indiviso pari ad 1/7 del totale, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, *foglio 13, particella 87, sub. 27*, categoria "area urbana",

consistenza 86 mq; **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq; **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq; **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq; **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq; **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq.

Confini: Nord: Corte esterna – Particella 87, sub. 29; **Est:** Corte esterna – Particella 87, sub. 27 e 32; **Sud:** Vano scala; Stessa ditta – Particella 123, Sub. 24;

Ovest: Corte esterna – Particella 87, sub. 29.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 18/11/2005, R.G. N. 55763, R.P. N. 14046, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.099,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.600,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Nel cespite è presente del materiale di risulta e qualche sporadico arredo; la cifra è stata stimata pari a 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della Licenza Edilizia – Pratica N. 4 del 20/01/1971, accordata in seguito alla richiesta presentata dal signor _____ titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450, con la quale chiedeva: "l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua

proprietà. Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 148/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: “Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati “E” e “F” dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 18, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 18, particella 123, sub. 2-3 (F)”, mediante la quale, oltre al restyling dell’esistente, con attinenza al fabbricato “F”, veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri. Il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora

dalla signora

in qualità di amministratrici della

con sede in per i lavori di: “Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci”. Corre l’obbligo precisare che si nutrono forti riserve sulla legittimità della D.I.A. del 19 ottobre 2004, protocollo N. 148/04 mediante la quale si procedeva alla realizzazione del sottotetto. L’altezza netta rilevata è di gran lunga superiore a quanto licenziato dall’ente comunale, pertanto, l’aumento di volume è illegittimo ed abusivo, inoltre, è stato edificato un wc non contemplato nell’autorizzazione urbanistica. Gli abusi non possono essere sanati; è anche vero che la rimozione o la demolizione dell’intervento abusivo, ovvero dell’aumento di volume, in prima analisi, non è possibile senza provocare pregiudizio alla restante parte dell’edificio. In sostanza, l’acquirente sub-asta dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato il quale dovrà stabilire se gli abusi possono essere sanati; senza per altro, in questa sede assicurare alcun ottenimento della sanatoria visti gli aspetti aleatori che potranno essere chiariti solo con la presentazione di un progetto esecutivo.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 150,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 40.000,00 (euro quarantamila/00).

LOTTO 8

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'autorimessa collocata al piano seminterrato di un edificio a maggiore consistenza, corredata dal viale di accesso (rampa) che si dipana da via Giove, al civico N. 6, traversa della Strada Provinciale Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA). L'edificio condominiale, nel suo complesso, è costruito con travi e pilastri in calcestruzzo armato, ben dimensionati e distanziati; le tamponature esterne sono state realizzate in laterizio, poste a coltello a due fogli, i solai piani in latero cemento, l'intonaco esterno a tre strati rifiniti a civile e pittura di rifinitura. La copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio fissate sull'orditura in legno; gronde, discendenti e scossaline in lamiera ben dimensionati e consertati. Dall'esame esclusivamente visivo l'edificio nel suo complesso è apparso sano, ben curato e mantenuto e non sono stati rilevati segni di instabilità evidenti; non si prevedono, a breve, neppure lavori straordinari di manutenzione. Prospettante via Giove è posto un cancello a due ante, con struttura in ferro e tavolame in legno, a comando elettrico di ottima fattura dal quale si dipana la rampa che conduce all'entrata del garage. L'ingresso all'autorimessa si esplica con una porta in ferro a due battenti, anche questa a comando elettrico; fronte l'uscio, all'esterno, è stata ricavata una grata per la raccolta dell'acqua piovana. Il locale si presenta come un unico vasto ambiente (tranne per un'unica piccola porzione perimetrata e chiusa con una porta metallica) caratterizzato dalla presenza di alcuni pilastri in c.a. che costituiscono l'ossatura portante dell'edificio; altresì, sono a vista le travi profonde che solcano l'intradosso del soffitto piano di copertura.

Composizione: L'ambiente unico è accessibile da Sud-Ovest mediante la rampa pavimentata con cubetti di porfido (san pietrini), cementati e fissati su di un getto di calcestruzzo inframmezzati da una striscia di lastre di pietra lavica. Le finiture dell'autorimessa sono sparate, anzi quasi completamente inesistenti. Il pavimento è costituito da un battuto di cemento molto ben realizzato e curato, tanto da risultare

perfettamente integro e conservato. Le pareti ed il soffitto sono privi di intonaco e sono visibili gli elementi costitutivi degli stessi, ossia i blocchi in tufo di chiusura perimetrale, i travetti in c.a.p. di copertura e le pignatte. Sia il soffitto che le pareti sono state imbiancate con della calce che hanno avuto l'effetto di "sanificare" le pareti e favorire la luminosità dell'ambiente. Il livello seminterrato è dotato della già citata porta d'ingresso, del collegamento con le scale, di quattro luci "a nastro" realizzate lungo la parete Nord (fronte ingresso) e due realizzate lungo la parete Ovest (fronte via Giove); inoltre un'altra apertura è ricavata sulla parete circolare, lato Sud, che immette nell'ampliamento abusivo. La zona Sud affiancata sulla sinistra all'ingresso, infatti, è stata ampliata abusivamente; praticamente l'area compresa tra la rampa esterna ed il muro perimetrale dell'originario magazzino è stato ingrandito invadendo la proprietà limitrofa. A scanso di equivoci si chiarisce che tale porzione di livello non può essere parte compresa nel pignoramento, in quanto, per come detto, è stato ampliato su porzione di suolo afferente ad altri e diversi soggetti. Non solo, ma tale porzione di stabile è collegato, mediante una scala a chiocciola, alla porzione sovrastante, realizzata con struttura portante in legno, chiusure perimetrali in muratura e finestre e copertura con struttura portante in legno lamellare. Tale locale, abusivo ed illegittimo, è posto al servizio dell'abitazione al piano terra che tramite la scala a chiocciola utilizza anche il sottostante locale al piano seminterrato. L'aggiudicatario sub-asta, quindi, come prima operazione dovrà provvedere a murare, a filo della muratura esistente, il varco che mette in comunicazione il locale pignorato con la porzione abusiva, secondo lo schema grafico riportato sull'elaborato grafico redatto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno

in persona dell'amministratore unico, sig.

, nato il



Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, è utilizzato saltuariamente più che altro come locale di sgombero e magazzino.



Provenienza del bene: Acquisto con atto di compravendita del 24/06/2004, a rogito del notaio Pasquale Cammarano, rep. N. 72805, registrato a Salerno il 02/07/2004, al N. 8262, serie 1T e trascritto a Salerno il 06/07/2004, al N. 28447 R.G. e N. 21464 R.P..



Ubicazione: Via Giove, 6, località Santa Venere, Capaccio Paestum (SA).



Individuazione Catastale: Catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 54, particella 598, sub. 9, categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", consistenza 366 mq, rendita 181,46 €, Via Molino di Mare, piano S1, corredato da un piccolo terreno (rampa di accesso), censito al catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, foglio 54, particella 584, qualità pascolo cespugliato, classe 3°, consistenza 194 mq, reddito dominicale 0,20 €, reddito agrario 0,14 €.



Confini: **Nord:** Terrapieno; **Est:** Altre ditte; **Sud:** Rampa di accesso (F. 54. P. 584) e altre ditte; **Ovest:** Via Giove.



Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 08/08/2006, R.G. N. 12370, R.P. N. 7362, a favore di Essedì Srl (*tale cancellazione riguarda il lotto n. 8 e interessa il solo terreno al foglio 55, part. 484 - la procedura esecutiva N. 95/2006 incardinata al pignoramento si è estinta nel 2009*); **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di ; **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.



Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità



ammonta ad euro 2.326,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 3.000,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: La spesa è stata conteggiata pari ad almeno 1.000,00 euro.

Vincoli urbanistici (P.R.G.): L'area sulla quale insiste il fabbricato che ospita il cespite pignorato è gravata da vincolo paesaggistico – Vincolo ex art. 21 L. 1089/39 dei Beni culturali e Ambientali di cui al Decreto Legislativo N. 490 del 29/10/1999, area dichiarata di notevole interesse pubblico giusto D.M. 22/07/1968, pertanto, qualsivoglia opera edilizia deve acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Regolarità edilizia: Dal punto di vista urbanistico, l'edificio nel suo insieme fu realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia (autorizzazione per l'esecuzione lavori edili), a firma del Sindaco di Capaccio del 20 novembre 1976, N. 11/76. Relativamente al cespite in esame, il 30/09/1986 presso il Comune di Capaccio al protocollo N. 17393, N. progressivo 0696535709,

in qualità di coerede esibiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, N. 47, per opere non residenziali. In data 07/02/2007, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, attestava con certificato N. 14, la sanabilità delle opere di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985, N. 47 in data 02/10/1986 assunta al N. 17393 del Protocollo Generale del Comune di Capaccio per opere in località S. Venere in difformità alla Licenza Edilizia N. 11 del 1976. In sostanza, non è stato ancora ottenuto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85. A prescindere dalla verifica di eventuali somme residue ancora dovute per oblazione ed oneri concessori, l'ostacolo fondamentale all'ottenimento della sanatoria è dettato dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, sulla quale è impossibile prevedere esito, tempi e costi.

Abitabilità e Agibilità: Il Sindaco del Comune di Capaccio, in data 19/12/1979, rilasciava l'autorizzazione di abitabilità (precedente alla richiesta di condono edilizio e

ASTE
GIUDIZIARIE®

degli ampliamenti illegittimi).

ASTE
GIUDIZIARIE®**Canone di locazione probabile di mercato:** euro 500,00 mensili anticipati.**Valore a base d'asta:** *Euro 200.000,00* (euro duecentomila/00).ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 9

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di un suolo urbanizzato collocato su via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale S.P. 276, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA). Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 18/01/1992 adottato con delibera del 18/01/1992, vigente nel territorio di Capaccio Paestum, il fondo in esame ricade in Zona Omogenea "Zone Es - di interesse ambientale rilevante". L'intera proprietà è delimitata mediante la messa in opera di recinzione metallica e dotata di cancelli, anch'essi metallici; tali strutture, in particolare, sono state concesse dall'autorizzazione edilizia N. 42 dell'08/04/2002. La porzione Sud-Ovest è collegata in continuità alle particelle 1108 e 1109, di proprietà del signor (

ossia l'amministratore unico della società L'acquirente sub-asta, pertanto, dovrà perimetrare la porzione acquistata, fermo restando che la realizzazione di una recinzione stabile dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche da acquisirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato. Sul suolo, infine, insistono degli ombrai per i quali non è stata individuata alcuna autorizzazione urbanistica.

Composizione: Le due porzioni di terreno, unite e collegate senza soluzione di continuità, hanno una giacitura orizzontale, con esposizione a mezzogiorno; l'accesso si sviluppa dalla traversa a Via del Tuffatore, asfaltata e contraddistinta da una carreggiata di larghezza adeguata. La forma del suolo è pressoché rettangolare; il lato minore è in contiguità con via Del Tuffatore, mentre quello maggiore, lato Est, in aderenza alla traversa della suddetta strada. L'intero suolo pignorato è ammantato da un pavimento in cemento, in buono stato generale, che si estende, senza soluzione di continuità, alle particelle attigue 1108 e 1109.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno SA , C.F. e P.IVA



in persona dell'amministratore unico, sig. (

iato il



Possesso: La visita dimostrava la sostanziale inutilizzazione del piazzale.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Paola Loffredo del 24 Aprile 2008, rep. N. 14892, raccolta N. 2860 registrato ad Agropoli il 28/04/2008 al N. 406 e trascritto a Salerno il 29/04/2009 ai NN. 17284/11973.

Ubicazione: Via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale SP276, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA).

Individuazione Catastale: Catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, foglio di mappa N. 55: particella 410, pascolo cespugliato di classe 2^a, superficie 1.200 mq, R.D. € 2,48, R.A. € 1,86 e ~~particella 484~~, pascolo cespugliato di classe 2^a, superficie 1.240 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 1,92.

Confini: Nord: Altra ditta – Particella 1590; **Est:** Altre ditte – Particelle 488 e 586; **Sud:** Altra ditta – Particella 587; **Ovest:** Altre ditte – Particelle 411, 428 e 1109.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: *IPOTECA LEGALE*, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; *IPOTECA GIUDIZIALE*, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di SPA; *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.064,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.500,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Per il terreno di superficie pari a 2.440,00 mq, pavimentato con materiale bituminoso, è prevista una spesa di sgombero pari a 1.500,00 €, di cui 1.000,00 €, in considerazione degli elementi



strutturali insistenti sugli stessi, e 500,00 €, per quanto concerne la rimozione in discarica dell'eventuale materiale di risulta, comprensivo di trasporto.

Vincoli urbanistici (P.R.G.): A – Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. Di G.R. 7.11.2002 N. 5447); B – Zona di Rispetto dell'antica città di Paestum (Legge 5.3.1957, N. 220); E – Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.4.1992, N. 285 e s.m.i.); I – Vincoli di protezione dei beni paesaggistici – Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”); L – Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”); Z – Centri abitati (art. 4 D.Lgs. 30.04.1992, N. 285 e s.m.i.).

Individuazione urbanistica (P.R.G.): Il fondo in esame ricade, secondo il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, vigente nel territorio di Capaccio Paestum, in Zona Omogenea “Zone Es - di interesse ambientale rilevante”.

Canone di locazione probabile di mercato: euro 150,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 10ASTE
GIUDIZIARIE®

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, composto da 4 particelle contigue ed unite, sito su via Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio di Capaccio-Paestum (SA). Il sito dista meno di 1 km dalla spiaggia e dal vasto agglomerato marino di Licinella-Torre di Paestum. L'accesso al suolo, attualmente, si esplica dalla traversa a via Molino di Mare, caratterizzata da una carreggiata di circa 10 metri, livellata ed asfaltata; l'arteria è, però, privata; infatti a circa 20 metri dall'incrocio tra la traversa e via Molino di Mare è posta una sbarra metallica che impedisce, per l'appunto il transito agli estranei. Non sussistono, comunque, problemi afferenti la fruibilità del fondo pignorato, in quanto si può tranquillamente esplicitare in prossimità dell'incrocio, ma soprattutto da via Molino di Mare mediante un cancello metallico, allo stato inutilizzato. Infine, sono da scongiurare interferenze con le proprietà limitrofe in quanto la superficie investigata, risulta delimitata da recinzione metallica, in gran parte da ripristinare, in quanto vittima dell'incuria della carente manutenzione.

Composizione: Il lotto in esame è composto complessivamente da 4 terreni che compongono un unico appezzamento trapezoidale a giacitura orizzontale. Trattasi di un suolo che ha una spiccata ed esclusiva attitudine agricola, seppure la sua destinazione urbanistica è edificabile; al momento del sopralluogo, infatti, era ammantato da un prato di erba medica che caratterizzava la stragrande maggioranza della superficie, in particolare la zona Nord (Est ed Ovest), ossia quella compresa tra via Molino di Mare e la traversa privata che lambisce a Nord la tenuta in questione. La restante porzione è, invece, incolta e colonizzata dalla vegetazione spontanea; anche il fondo non sembra perfettamente livellato ed è stato notato del materiale di risulta abbandonato sul suolo.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta, esclusivamente, alla società esecutata
", con sede in:

iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno

C.F. e P.IVA

, in persona dell'amministratore unico, sig.

nato il

Possesso: Il cespite esecutato, che rientra nella piena disponibilità della ditta esecutata, è adibito ad un uso prettamente agricolo, seppure la sua destinazione urbanistica è edificabile.

Provenienza del bene: Acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Cammarano Pasquale del 8 Novembre 2008, Rep. N. 80658, raccolta N. 34518, registrato a Salerno il 22/11/2007 al N. 1T e trascritto a Salerno il 23/11/2007 ai NN. 56613/35631.

Ubicazione: Via Molino di Mare, località Santa Venere, Capaccio Paestum (SA).

Individuazione Catastale: Catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, *foglio di mappa N. 54: particella 1172*, seminativo irriguo di classe 3^a, superficie 932 m², R.D. € 5,54 e R.A. € 4,09; *particella 1173*, seminativo irriguo di classe 3^a, superficie 23.658 m², R.D. € 140,51 e R.A. € 103,86; *particella 1176*, pascolo cespugliato di classe 3^a, superficie 22 m², R.D. € 0,22 e R.A. € 0,22; *particella 1177*, pascolo cespugliato di classe 3^a, superficie 388 m², R.D. € 0,40 e R.A. € 0,28.

Confini: **Nord:** Strada; **Est:** Altre ditte – Particelle 1505 e 1507; **Sud:** Altra ditta – Particella 1507; **Ovest:** Altra ditta – Particella 1174.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA LEGALE**, del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di Equitalia Sud SPA; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di SPA; **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.064,55 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 2.500,00 euro.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: Per l'appezzamento di terreno esecutato, non è contemplata alcuna spesa per la rimozione,

trasporto e dismissione di materiale, in quanto trattasi di fondo agricolo, libero di cose e masserizie. L'unica considerazione riguarda gli scarichi di materiale individuati sul medesimo terreno, che dovrà essere indirizzato a discarica a cura e spesa dell'acquirente sub-asta.

Vincoli urbanistici (P.R.G.): In assenza di piano particolareggiato, i parametri di edificazione sono i seguenti: (If) - mc. 0,5/mq. max; (Sc/Sf) = 1/10 max; (H) - ra. 2,70 max; (De) = m. 5,00 (come confine demaniale o come distacco dal confine di altre zone confinanti); (De) = m. 6,00 min. In presenza di piano particolareggiato, detti parametri potranno variare con esclusione di If e De; le attrezzature relative alle attività ammesse in questa zona debbono essere concentrate di norma con la frequenza di non più di un nucleo ogni 300 metri lineari, comprendendo gli insediamenti già esistenti ed a seguito del parere dell'autorità forestale. Entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti N.A. gli insediamenti esistenti si dovranno adeguare previsioni delle N.A. stesse pena concessione comunale".

Individuazione urbanistica (P.R.G.): Il fondo in esame è destinato, secondo il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, vigente nel territorio di Capaccio Paestum, alle seguenti tipologia urbanistica: Particelle n. 1176 e 1177: "Strada"; Particelle n. 1172 e 1173: Zona Omogenea "F4 - Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico".

Canone di locazione probabile di mercato: euro 170,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

SALERNO 25/10/2017

IL TECNICO

Ottaviano ing. FERRIERI

