

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione



Dott. Aniello Maria De Piano



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2013 R.G.E.



contro



RELAZIONE SULL' EVENTUALE INCREMENTO DI VALORE DEL BENE INDICATO NEL LOTTO A



IL C.T.U.

Dott. Arch. Daniela Calvanese



data: 24 Maggio 2023



DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G. Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail daniela.calvanese@architettisalernopec.it



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



INDICE

Premessa pag. 3

LOTTO A

QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni pag. 3

QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni pag. 16

QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto pag. 19

QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica pag. 20

QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili pag. 22

QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni pag. 22

QUESITO n. 9: suolo demaniale pag. 23

QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri pag. 23

QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso pag. 23

QUESITO n. 12: valutazione pag. 24

QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa pag. 28

QUESITO n. 14: certificazioni pag. 28

Conclusioni pag. 91

Allegati



Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. A. M. De Piano

Con decreto del 9 Novembre 2022, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.

18/2013 R.G.E., promossa [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] la S.V.I. disponeva che l'Esperto nominato depositasse << relazione dettagliata in ordine alla circostanza relativa all'incremento di valore del bene indicato come Lotto A, all'esito del permesso di costruire in sanatoria ottenuto dal debitore e, in caso di verifica positiva di tale circostanza, di quantificare la misura dell'eventuale aumento di valore.>>

In data 16.01.2023, a mezzo pec, inoltravo richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) per richiedere:

- copia del Permesso a Costruire in Sanatoria n. 16/2022 rilasciato alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con elaborati grafici e copia di attestazioni dell'avvenuto versamento di obblazioni e oneri;
- copia di Certificato di Agibilità rilasciato a seguito di presentazione di "Segnalazione Certificata per L'Agibilità" del 24.10.22 prot. 5561.

In data 17.01.2023, in riscontro a quanto richiesto, ricevevo copia del permesso di Costruire n. 16/2022 con allegati grafici progettuali e attestazione di avvenuto versamento degli oneri e copia della "Segnalazione Certificata per L'Agibilità" del 24.10.22 prot. 5561.

Esaminata la documentazione trasmessa, constatata la diversa destinazione d'uso di parte del fabbricato, assentita con Permesso a Costruire in Sanatoria n. 16/2022, ho ritenuto necessario eseguire l'aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie. Ho rielaborato ed integrato ciascun quesito della relazione agli atti depositata il 07.1.2017, a partire dal quesito n. 3, apportando i dovuti aggiornamenti e, infine, ho eseguito una nuova valutazione dei beni.

QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO A

Il fabbricato su tre livelli con corte, adibito ad attività produttiva è sito in zona periferica del Comune di San Pietro al Tanagro (SA), alla via Casone o via Pastena, in prossimità della Strada Regionale n. 426, a circa 2 km dal centro abitato e a circa 6 km dallo svincolo autostradale di Atena Lucana. L'edificio, contornato da un'ampia corte recintata (F. 16 p.lle 515 subb 5 e 6), è composto dalle seguenti unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.la 513 sub 7, p.la 513 sub 8, p.la 513 sub 9 p.la 513 sub 10, p.la 513 sub 11, p.la 513 sub 12, originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4.

Si precisa che all'interno della recinzione ricadono parte dei terreni pignorati al F. 16 p.la 695 e p.la 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.la 699.

Il fabbricato a forma rettangolare, con portico sul lato nord-est, si sviluppa su cinque livelli collegati da scala interna:

- il piano interrato destinato a deposito e cantina (p.la 513 sub 8) con sviluppo parziale al di sotto dell'edificio;
- il piano terra composto dall'ingresso principale con atrio e vano scala, dal locale caldaia (p.la 513 sub 7), dall'ufficio tecnico con sala direzione e sala ufficio paghe (p.la 513 sub 8), dalla sala riunioni con scala interna di collegamento al livello superiore (p.la 513 sub 9), tutti con accesso diretto dalla corte (p.la 513 sub 6);
- il primo piano composto dal secondo livello della sala riunioni (p.la 513 sub 9), da un piccolo appartamento utilizzato come ufficio (p.lle 513 subb 10) e da un appartamento ad uso abitativo (p.la 513 sub 11) con accesso da scala esterna posta sul lato nord del fabbricato;
- il secondo piano composto dalla sala disegno e da unico grande appartamento utilizzato come ufficio (p.la 513 sub 12), entrambi contornati da un'ampia terrazza.

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni ottanta è stato successivamente ampliato con la sopraelevazione di un piano.

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, il tutto poggiante su fondazioni costituite da un reticolato di travi rovesce. Le scale sono in

cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. La copertura è a quattro falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole.

L'altezza dei locali al piano interrato è pari a 1,90 m; al piano terra è pari a 2,70 m, ad eccezione della zona a doppia altezza della sala riunioni dove l'altezza è apri a 5,50 m; al primo piano e al secondo piano è pari a 2,70 m.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento centralizzato ed autonomo con condizionatori del tipo inverter. Gli infissi, oscurabili con persiane esterne avvolgibili, sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Al secondo piano le aperture con doppi infissi sono prive persiane avvolgibili. I portoni d'ingresso sono tutti a doppia anta in legno e le porte interne sono pannellate in legno listellare. I pavimenti sono in marmo nella sala riunioni al piano terra e nel vano scala e in gres porcellanato e monocottura nei restanti ambienti. I rivestimenti ceramici sono del tipo in bicottura e monocottura. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è buono ad eccezione dei parapetti e dei cornicioni in corrispondenza della terrazza al secondo piano dove si notano diversi distacchi di intonaco su tutti i lati.

Risulta certificato di conformità dell'impianto idrico e di riscaldamento del 03.10.2022.,
(*cfr grafico di rilievo e fotografie*)

Il lotto A comprende, altresì, i **terreni** in Catasto Terreni di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.la 695** (mq 391) e al **F. 16 p.la 714** (mq 830).

Si precisa che sul confine sud ovest della p.la 513 e sulle p.lle 695 e 714 insiste un muro di sostegno, alto circa 3,50 m e lungo circa 34,00 m, che divide in due parti le p.lle 695 e 714: la parte a valle del muro rientra all'interno della recinzione del fabbricato e la parte a monte è accessibile dalla stradina privata formata dalle particelle 700, 697 e 702 non pignorate. Inoltre, in corrispondenza del muro di sostegno, insiste un capannone ed un'ampia tettoia dalla superficie complessiva di 321,00 mq, costruiti senza titolo abilitativo; infine, sul lato nord ovest della recinzione, all'interno della corte del fabbricato ed in prossimità del suddetto capannone, insiste una tettoia dalla superficie di 38,40 mq, anch'essa costruita senza titolo abilitativo.

(*v. mappa catastale, ortofoto, fotografie e piante di rilievo*)



Estratto di mappa con indicazione dei terreni pignorati al F. 16 in San Pietro al Tanagro



Sovrapposizione orto catastale



Foto n. 1- Ingresso principale dalla via Casone



Foto n. 2 – prospetto sud ovest



Foto n. 3 – deposito al piano interrato



Foto n. 4 – ufficio tecnico al piano terra





Foto n. 5 – sala riunioni al piano terra



Foto n. 6 – ufficio al primo piano



Foto n. 7 – abitazione al primo piano



Foto n. 8 – ufficio al secondo piano



Foto n. 9 – terrazza al secondo piano



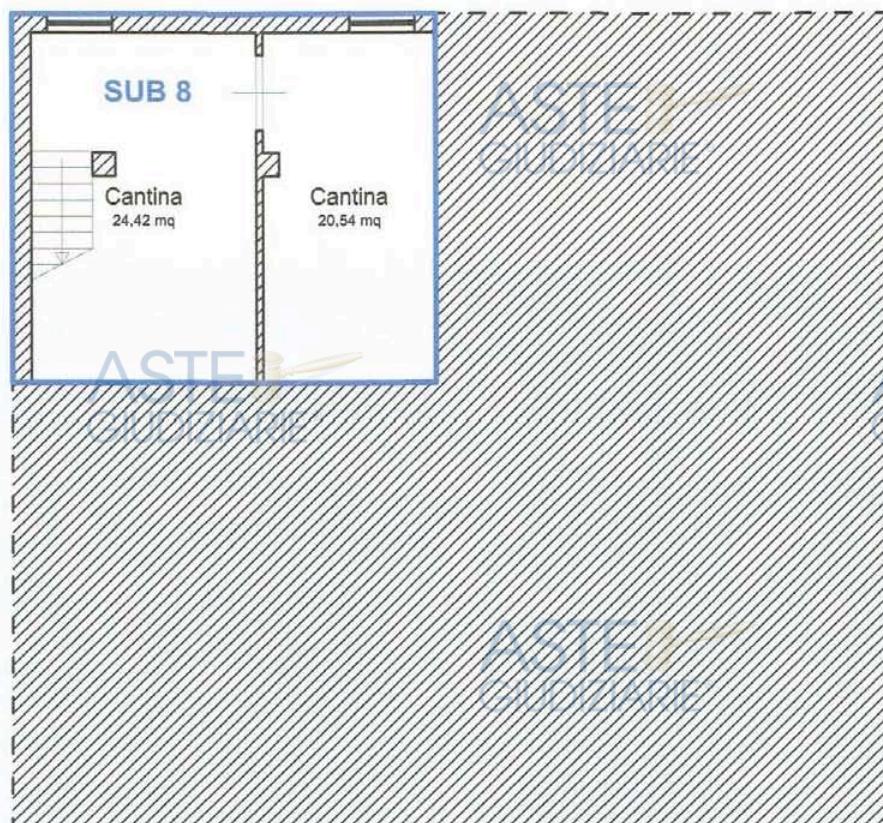
Foto n. 10 – capannone abusivo costruito sulle p.lle 513, 695 e 714



Foto n. 11 – tettoia abusiva costruita sulla corte del fabbricato

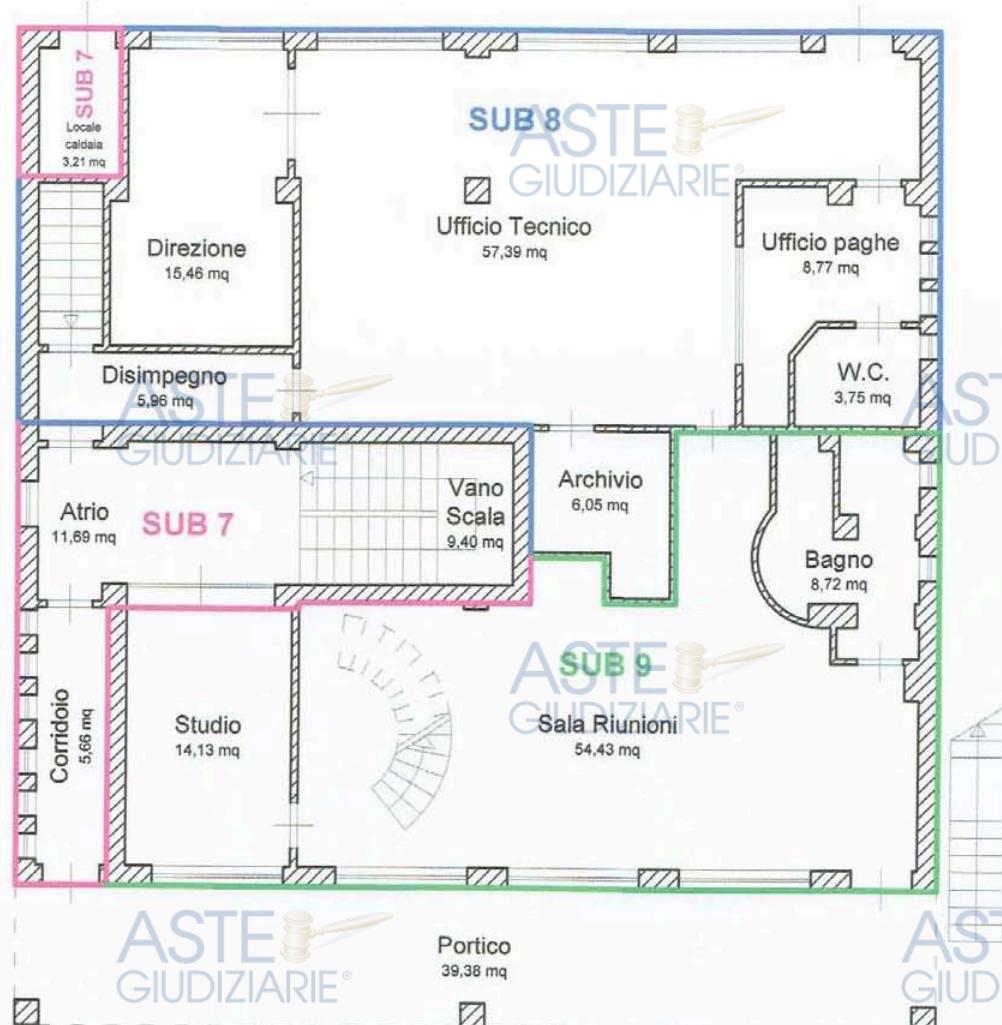


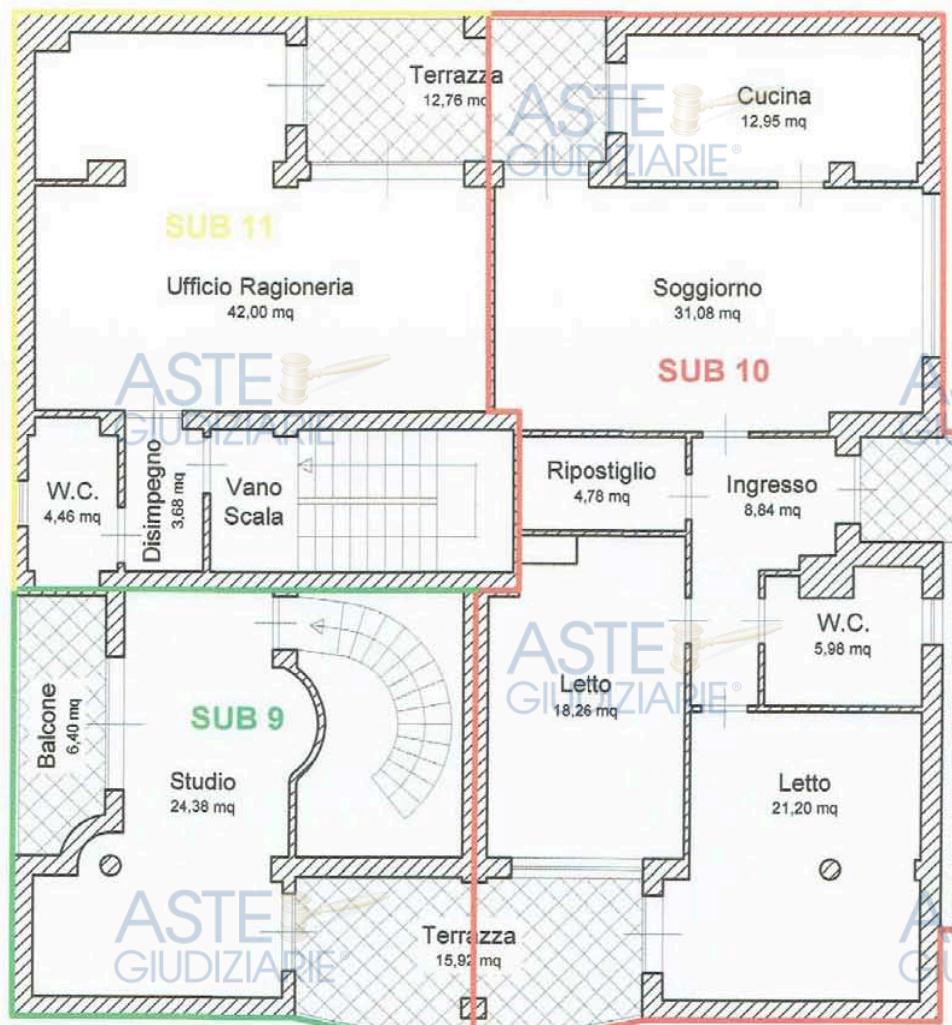
Foto n. 12 – particella 714

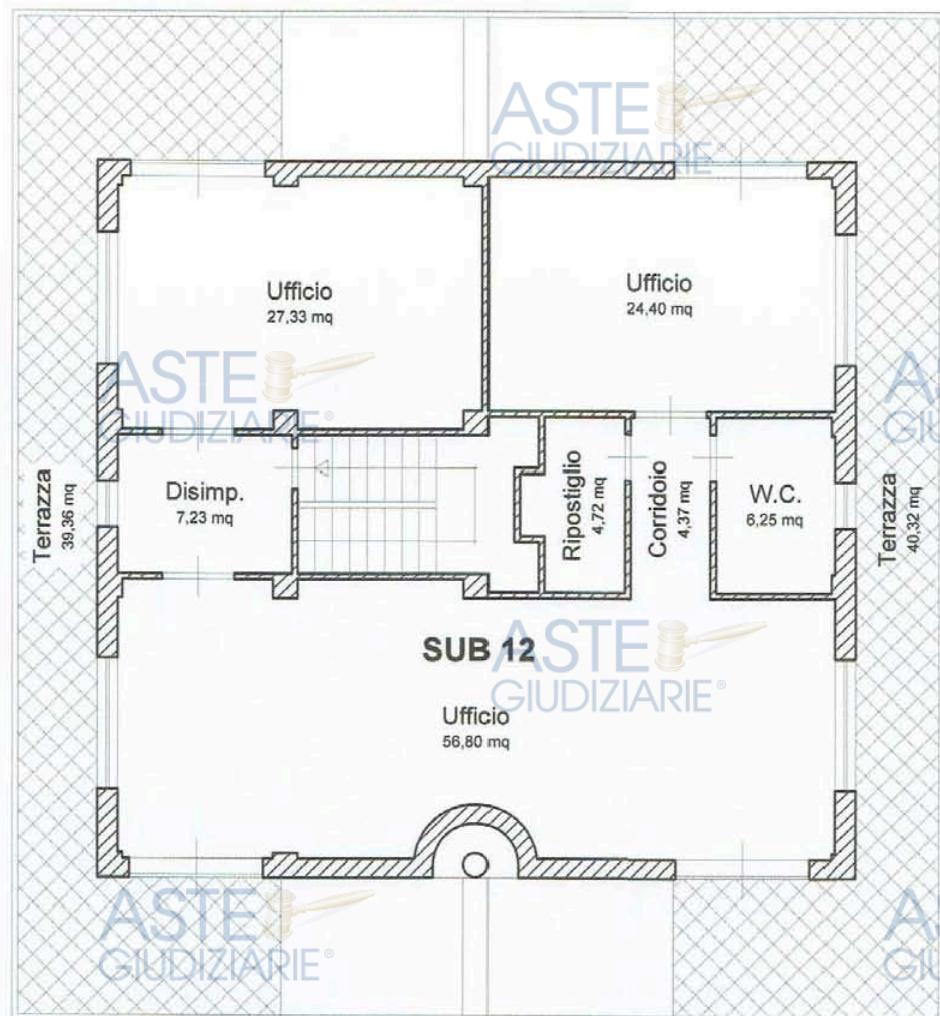


PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100







**QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il
LOTTO A**

Il fabbricato con corte facente parte del LOTTO A è individuato in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) con i seguenti identificativi catastali, originati dalla variazione e/o soppressione delle unità immobiliari al foglio 16 p.lla 513 sub 2-3-4, eseguita in data 01/02/2016 (data successiva al pignoramento). Si precisa che, a seguito del rilascio del permesso a Costruire in Sanatoria n. 16/2022, sono state apportate variazioni catastali per cambio di destinazione d'uso che hanno interessato in particolare le unità immobiliari al F. 16 p.lla 513 sub 11 e sub 12. Risulta, altresì, cambio di categoria anche per l'unità immobiliare al foglio 16 p.lla 513 sub 8 da C/2 al A/10.

1. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 5**, area urbana, consistenza 595 mq, via Casone, piano T, ben intestata a [REDACTED]
2. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 6** (corte del fabbricato), bene comune non censibile.
3. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 7** (locale caldaia e vano scala), bene comune non censibile.
4. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 8**, cat. A/10, classe U, consistenza: 7 vani, sup. catastale: 111 mq, sup. catastale escluse aree scoperte: 111 mq, rendita € 178,18, via Casone, piano T- S1, ben intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
5. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 9**, cat. A/10, classe U, consistenza: 5 vani, superficie catastale: 139 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 139 mq rendita € 1.020,00, via Casone, piano T- 1, ben intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
6. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. **16 p.lla 513 sub 10**, cat. A/4, classe 5, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 119 mq, rendita € 397,67, via Casone, pianol, ben intestata [REDACTED]
[REDACTED]

7. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 11**, cat. A/10, classe U, consistenza: 3 vani, superficie catastale totale: 62 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 62 mq, rendita € 612,00, via Casone, piano1, ben intestata a [REDACTED]
[REDACTED]

8. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 12**, cat. A/10, classe U, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 157 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 157 mq, rendita € 1.428,00, via Casone, piano 2, ben intestata [REDACTED]
[REDACTED]

I terreni facenti parte del LOTTO A sono riportati in Catasto Terreni con i seguenti dati identificativi:

1. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 714**, qualità: vigneto, classe 2, are 08.30, R.D. € 8,79 R.A € 7,50, [REDACTED]
[REDACTED]
2. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 695**, qualità: vigneto, classe 2, are 03.91, R.D. € 4,14 R.A € 3,53, [REDACTED]
[REDACTED]

I suddetti immobili confinano nell'insieme: a nord ovest con p.lla 6, p.lla 781 e p.lla 782 intestate [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

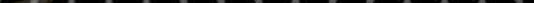
salvo altri.

Si precisa che, nell'estratto di mappa, sulla p.lla 513 compare il simbolo # che sta ad indicare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni e che la geometria ha bisogno di essere verificata.

Per quanto riguarda la storia catastale delle p.lle 513 e 625 sulle quali è stato costruito il fabbricato, dalle visure catastali storiche si evince che all'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.lla 513 di are 09.70 era intestata ad [REDACTED] e che a seguito di atto pubblico del 06.07.1987, venne intestata alla s [REDACTED]

[REDACTED] Con Tipo Mappale del 07.05.2003, la p.lla 513 venne unita alla p.lla 625 e trasformata in Ente Urbano di are 18.60. Le unità immobiliari al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4 sono state costituite in data 06.07.1993 ed intestate alla [REDACTED] [REDACTED]



Successivamente, a seguito di mutamento di denominazione della società, le unità immobiliari vennero intestate a 

In data 01/02/2016 (data successiva al pignoramento), a seguito di ampliamento con variazione di destinazione d'uso, le unità immobiliari al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4 sono state sopprese e dalla soppressione sono stati originati gli attuali subb 5-6-7-8-9-10-11-12. Per quanto riguarda la p.la 625, dalla visura storica catastale si evince che in data 02.08.1961, antecedente all'impianto meccanografico, la p.la 12 dalla quale deriva la p.la 625, era intestata ad [REDACTED] che a seguito di atto pubblico del 06.07.1987, la p.la 625 (ex 12b) venne intestata alla [REDACTED]

Con frazionamento in atti dal 20.05.1989 fu costituita la p.la 625 e con Tipo Mappale del 07.05.2003, la p.la 625 venne unita alla p.la 513 e soppressa.

Per quanto riguarda la storia catastale dei terreni, la p.la 714 deriva dal frazionamento della p.la 11 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 ad [REDACTED]

A seguito di voltura per successione del 31.01.1985, la p.la 11 venne ad [REDACTED] e [REDACTED]. Con atto pubblico del 18.11.1989 e voltura del 17.06.1999, successiva al frazionamento del 09.03.1999 della p.la 11 e alla costituzione della p.la 714, quest'ultima venne intestata a [REDACTED]

La p.lla 695 deriva dal frazionamento della p.lla 12 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 a [REDACTED] ed altri. A seguito di atto pubblico del 04.08.1976, la p.lla 12 venne intestata a [REDACTED]. Successivamente, con atto pubblico del 31.01.1991 la p.lla 12 venne intestata a [REDACTED] e con atto pubblico del 30.07.1991 venne intestata a [REDACTED].

A seguito di frazionamento della p.la 12, in data del 21.03.1995 (già frazionata in data 20.05.1989), la p.la 12 venne soppressa e la p.la 695 venne costituita. Con atto pubblico del 27.04.1999 la p.la 695 venne intestata a [REDACTED] di [REDACTED] e, a seguito di mutamento di denominazione della società, in data

**QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del
lotto**

LOTTO A: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso produttivo su tre livelli con corte e terreni ubicati in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Casone, confinanti nell'insieme: a nord ovest con p.la 6, p.la 781 e p.la 782 [REDACTED], a nord est con via [REDACTED], sud est con p.la 709 intestata a [REDACTED] p.la 699 intestata a [REDACTED] p.la 702 intestata a [REDACTED] p.la 726 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.la 10 intestata a [REDACTED], salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.la 513 sub 7, p.la 513 sub 8, p.la 513 sub 9, p.la 513 sub 10, p.la 513 sub 11, p.la 513 sub 12 (originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4) e terreni in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.lle 695 e 714; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per la costruzione del fabbricato risulta: Concessione Edilizia n. 14 del 26.02.1987, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46/95 del 29.7.2022, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16/2022 del 03.8.2022. Sulle p.lle 513, 695 e 714 insistono un capannone ed un'ampia tettoia dalla superficie complessiva di 321,00 mq, costruiti senza titolo abilitativo. A parere dell'esperto stimatore, per la costruzione del capannone e delle tettoie, sulle p.lle 513, 695 e 714, non può ottenersi sanatoria in quanto trattasi di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà. Per tali immobili non risulta ordine di demolizione. I beni ricadono fuori dal perimetro del centro abitato del Comune di San Pietro al Tanagro.

VALORE STIMATO: € 470.000,000

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La costruzione del fabbricato per scopo produttivo sull'area identificata in catasto al foglio 16 p.lle 513 e 625 è stata assentita con **Concessione Edilizia n. 14 del 26.02.1987**, rilasciata a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società "Sorgente Costruzioni S.n.c., con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46/95 del 29.7.2022, rilasciato a [REDACTED] Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16/22 del 03.8.2022, rilasciato a [REDACTED]

Con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16/2022, successivo alla data di deposito della relazione in atti, sono state sanate le difformità relative alla diversa distribuzione e destinazione di parte degli ambienti interni al fabbricato. In particolare, così come riportato nel titolo rilasciato, sono state assentite le seguenti opere in difformità alla Concessione Edilizia n. 14/87 e al PdC in sanatoria, pratica 46/95:

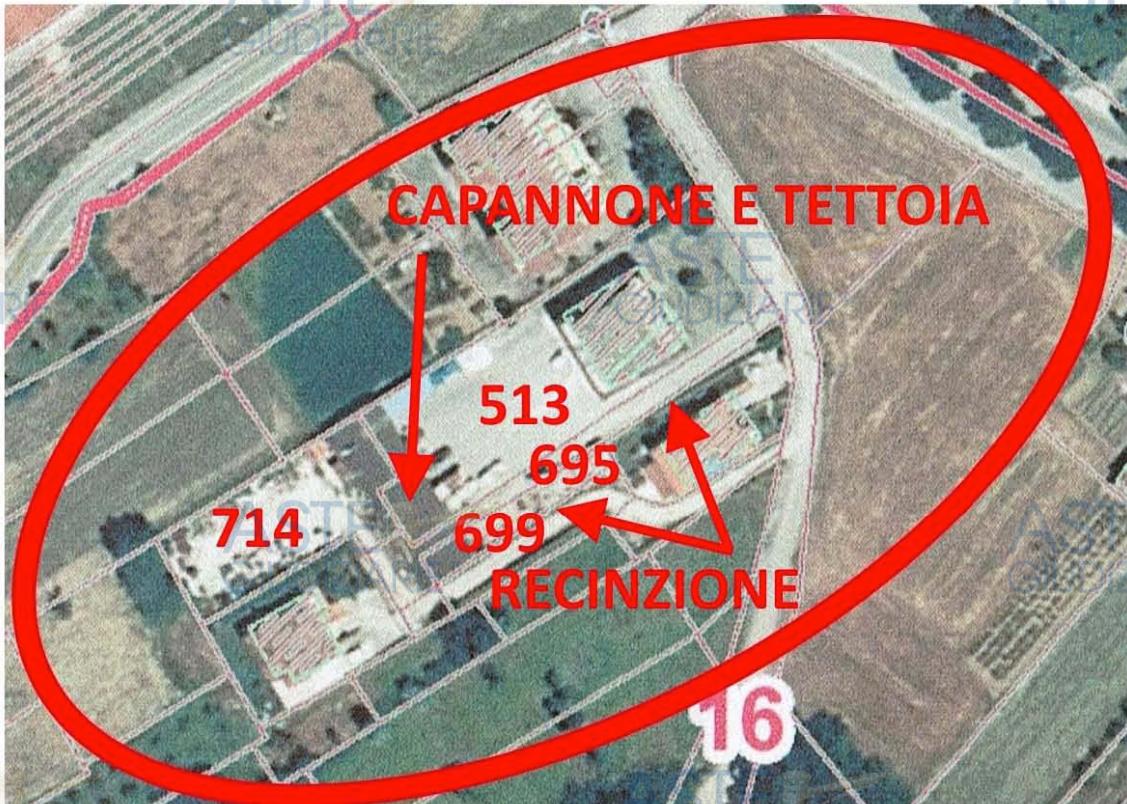
- 1) una diversa distribuzione interna al fabbricato;
- 2) mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano terra e parzialmente del primo piano da scopo produttivo ad attività produttiva extra-alberghiere, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 17/2001;
- 3) realizzazione di due depositi interrati;
- 4) realizzazione di due tetti al secondo piano, completate solo parzialmente.

Oblazioni ed oneri risultano regolarmente versati.

Dai rilievi della **corte esterna al fabbricato e dei terreni limitrofi** facenti parte del presente lotto (p.la 695 e p.la 714) si evince che sul confine sud ovest della p.la 513 e sulle p.lle 695 e 714 **insiste un muro di sostegno in cemento armato**, alto circa 3,50 m e lungo circa 34,00 m, che divide in due parti le p.lle 695 e 714: la parte a valle del muro rientra all'interno della recinzione del fabbricato e la parte a monte è accessibile dalla stradina privata formata dalle particelle 700, 697 e 702 **non pignorate**. Inoltre, in corrispondenza del muro di sostegno sono stati costruiti senza titolo abilitativo **un capannone ed un'ampia tettoia** dalla superficie complessiva di 321,00 mq, Infine, sul lato nord ovest della recinzione, all'interno della corte del fabbricato ed in prossimità del suddetto capannone, insiste una **tettoia** dalla superficie di 38,40 mq, anch'essa **costruita senza titolo abilitativo**.



Nella recinzione che delimita la corte dei fabbricati rientrano parte dei terreni pignorati al F. 16 p.lla 695 e p.lla 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.lla 699.

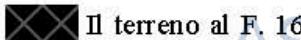


Il capannone e le tettoie, si configurano come interventi di nuova costruzione che necessitano del previo rilascio del Permesso a Costruire. Per tali opere non è possibile ottenere il permesso in sanatoria in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. Trattasi, infatti, di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo (p.lla 513 subb 7-8-9-10-11), supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà.

Non risultano emessi ordini di demolizione di tali immobili.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Il fabbricato è sede della 

 Il terreno al F. 16 p.la 695 è incluso nella corte recintata e il terreno al F. 16 p.la 714 è incolto ed utilizzato per deposito materiale edile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree:

- "interessate da danno altissimo" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, nell'elaborato ID: E5 – Carta del Danno, tavola 48810;
- "interessate da rischio potenziale R_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H7 – Carta del Rischio da Frana, tavola 48810;
- "interessate da pericolosità potenziale P_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H6 – Carta della pericolosità da Frana, tavola 48810.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo;

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **ISCRIZIONE del 11/11/2002** - Registro Particolare 5821 Registro Generale 40287

Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 18478 del 08/11/2002.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Gravante sugli immobili al Foglio 16 p.alle 513 subb 2-3-4

- **TRASCRIZIONE del 08/05/2013** - Registro Particolare 13541 Registro Generale 16406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALA CONSILINA Repertorio 183 del 28/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Gravante sugli immobili al Foglio 16 p.alle 513 subb 2-3-4 e sui terreni al Foglio 16 p.alle 695 e 714.

ISCRIZIONE del 26/10/2022 - Registro Particolare 5122 Registro Generale 45314 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 18478 del 08/11/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5821 del 2002

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate - elenco formalità per soggetto e per immobili)

A carico dell'acquirente resteranno:

- i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (distacco con nuova recinzione della particella 699 non pignorata; demolizione del capannone e delle tettoie abusive, realizzazione di rampa di accesso alla zona a monte del muro di sostegno per accedere alla restante porzione delle particelle 695 e 714, per un totale di € 22.000,00;
- € 17.850,00 per opere di manutenzione degli immobili.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

| FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|
| SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI | | | | |
| Destinazione | | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
| PIANO SEMINTERRATO | m² 44,96 | | | |
| cantina | | m ² 20,54 | centrale | buone |
| cantina | SUB 8 | m ² 24,42 | centrale | buone |
| PIANO TERRA | m² 198,66 | | | |
| corridoio | | m ² 5,66 | sud | buone |
| atrio | | m ² 11,69 | sud | buone |
| vano scala | | m ² 9,40 | centrale | buone |
| locale caldaia | SUB 7 | m ² 3,21 | ovest | discrete |
| ufficio tecnico | | m ² 57,39 | ovest | buone |
| direzione | | m ² 15,46 | ovest | buone |
| ufficio paghe | | m ² 8,77 | nord | in costruzione |
| w.c. | | m ² 3,75 | nord | in costruzione |
| archivio | SUB 8 | m ² 6,05 | centrale | buone |
| studio | | m ² 14,13 | est | buone |
| sala riunioni | | m ² 54,43 | est | buone |
| bagno | SUB 9 | m ² 8,72 | nord | buone |
| PRIMO PIANO | m² 177,61 | | | |
| studio | SUB 9 | m ² 24,38 | sud | buone |
| ingresso | | m ² 8,84 | nord | buone |
| soggiorno | | m ² 31,08 | ovest | buone |
| cucina | | m ² 12,95 | ovest | buone |
| letto | | m ² 18,26 | est | buone |
| letto | | m ² 21,20 | est | buone |
| ripostiglio | | m ² 4,78 | centrale | buone |
| bagno | SUB 10 | m ² 5,98 | nord | buone |
| disimpegno | | m ² 3,68 | centrale | buone |
| ufficio ragioneria | | m ² 42,00 | ovest | buone |
| bagno | SUB 11 | m ² 4,46 | sud | buone |
| SECONDO PIANO | m² 131,10 | | | |
| disimpegno | | m ² 7,23 | sud | buone |
| ufficio | | m ² 27,33 | ovest | buone |
| ufficio | | m ² 56,80 | est | buone |
| corridoio | | m ² 4,37 | centrale | buone |
| bagno | | m ² 6,25 | nord | buone |
| ripostiglio | | m ² 4,72 | centrale | buone |
| ufficio | SUB 12 | m ² 24,40 | ovest | buone |
| SUPERFICIE NETTA TOTALE | | m² 552,33 | | |



SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI

| Destinazione | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
|--|------------------|-----------------------------|------------|
| PRIMO PIANO m² 35,08 | | | |
| balcone | SUB 9 | m ² 6,40 | sud |
| terrazza | SUB 10 | m ² 15,92 | est |
| | SUB 10 | | |
| terrazza | SUB 11 | m ² 12,76 | ovest |
| SECONDO PIANO m² 79,68 | | | |
| terrazza | | m ² 39,36 | sud |
| terrazza | SUB 12 | m ² 40,32 | nord |
| SUPERFICIE SCOPERTA CALPESTABILE TOTALE | | m² 114,76 | |

SUPERFICE COMMERCIALE
SUPERFICIE COPERTA

| | |
|---|-----------------------------|
| 100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI FABBRICATO | m ² 552,33 |
| 100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI | |
| 50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile) | m ² 55,23 |
| SUPERFICIE SCOPERTA | |
| 25 % BALCONI E TERRAZZE (m ² 114,76) | m ² 28,69 |
| TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE | m² 636,25 |

SUPERFICI CORTI E TERRENI

| | |
|---|----------------------------|
| Corte del fabbricato - F. 16 p.la 513 sub 6 (ente urbano) | m ² 1.860 |
| Area urbana - F. 16 p.la 513 sub 5 | m ² 595 |
| Terreno al F. 16 p.la 695 | m ² 391 |
| Terreno al F. 16 p.la 714 | m ² 830 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI | m² 3.676 |

Valutazione

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il metodo di stima che meglio si applica alla tipologia di immobili da stimare è quello “sintetico comparativo” con riferimento al valore di beni similari oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso “dati elementari” omogenei di unico tipo. In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei “gradini” corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

Nella valutazione ho tenuto conto di variabili come l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, il tipo di coltura per i terreni, la consistenza, i vincoli, i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni e fabbricati simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2022. Per i terreni ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2022 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 139 del 7 Marzo 2022 sul BURC della Regione Campania, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di San Pietro al Tanagro.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili.

Ho eseguito una prima valutazione considerando gli immobili in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Ho tenuto conto del modesto grado di appetibilità e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche ed, infine, sono giunta alla individuazione del valore medio di € 680,00 per metro quadrato di superficie commerciale per il fabbricato.



Per ottenere il **valore di mercato** del fabbricato ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 636,25 \times \text{€}/\text{m}^2 680,00 = \text{€} 432.650,00$$

(euro quattrocentotrentaduesicentocinquanta/00).

Analogamente per i terreni ho moltiplicato la superficie per il prezzo medio individuato:

| Corti e Terreni | Superficie | € /m ² | Valore stimato |
|---|----------------------|-------------------|--------------------|
| Corte del fabbricato – F. 16 p.la 513 sub 6 (ente urbano) | m ² 1.860 | € 25,00 | € 46.500,00 |
| Area urbana – F. 16 p.la 513 sub 5 | m ² 595 | € 25,00 | € 14.875,00 |
| Terreno al F. 16 p.la 695 | m ² 391 | € 15,00 | € 5.865,00 |
| Terreno al F. 16 p.la 714 | m ² 830 | € 12,00 | € 9.960,00 |
| VALORE TOTALE CORTE E TERRENI | | | € 77.200,00 |

A carico dell'acquirente resteranno:

- i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (distacco con nuova recinzione della particella 699 non pignorata; demolizione del capannone e delle tettoie abusive, realizzazione di rampa di accesso alla zona a monte del muro di sostegno per accedere alla restante porzione delle particelle 695 e 714, per un totale di **€ 22.000,00**;
- **€ 17.850,00** per opere di manutenzione degli immobili.

Il valore degli immobili componenti il LOTTO A è, dunque, il seguente:

$$\text{€} 432.650,00 + \text{€} 77.200,00 - \text{€} 22.000,00 - \text{€} 17.850,00 = \text{€} 470.000,00$$

(euro quattrocentosettantamila/00).

Nonostante l'avvenuta sanatoria delle opere interne e l'eliminazione a carico dell'acquirente di relativi oneri e spese, il valore del Lotto A è rimasto invariato, in quanto il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, aggiornato all'attualità, è risultato inferiore al valore riportato nella relazione di stima depositata agli atti in data 07.1.2017.



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

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.



QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi visura camerale allegata alla relazione agli atti.



Conclusioni

Espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Ad integrazione della documentazione già depositata in allegato alla relazione di stima del 07.1.2017, si allegano:

- ultimo elaborato planimetrico in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- estratto di mappa aggiornato;
- copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16/2022 con allegati relazione tecnica e grafici;
- copia della Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 24.10.2022 prot. 5561;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, lì 24.5.2023


L'Esperto stimatore
Dott. Arch. Daniela Calvanese

