

Tribunale Di Vallo Della Lucania (SA)

Tipo proced.: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Relatore: dott.ssa **Roberta Giglio**

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 14/2023

Procedura promossa da:

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

RELAZIONE ESTIMATIVA

ANNO 2024

Ascea, Giugno 2024

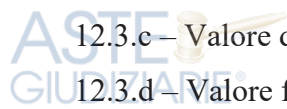
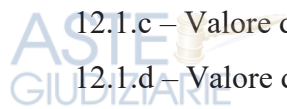
L'ESPERTO

Arch. Giancarmine CASTIELLO

Giancarmine Castiello


Arch. Giancarmine Castiello

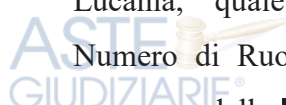
PEC: giancarmine.castiello@architettisalernopec.it
e-mail: gia.castiello@tiscali.it - cell.: [REDACTED]



Premessa.....	2
Quesito 1	3
Quesito 2	4
2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli.....	5
2.2 – Descrizione degli immobili da stimare	6
Quesito 3	12
Quesito 4	13
Quesito 5	14
Quesito 6	14
Quesito 7	16
Quesito 8	17
Quesito 9	17
Quesito 10	18
Quesito 11	18
Quesito 12	18
12.1 - LOTTO N° 1 – locale commerciale – piano seminterrato - (<i>foglio 8 p.lla 2263 sub 52</i>).....	19
12.1.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare.....	20
12.1.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari	21
12.1.c – Valore di mercato (€/mq)	21
12.1.d – Valore di mercato finale dell’immobile	21
12.2 - LOTTO N° 2 – locale commerciale - piano seminterrato - (<i>FG 8 p.lla 2263 sub 53</i>).....	22
12.2.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare.....	23
12.2.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari	23
12.2.c – Valore di mercato (€/mq)	23
12.2.d – Valore di mercato finale dell’immobile	24
12.3 -LOTTO N° 3 – appartamento mansardato - piano quarto - (<i>foglio 8 p.lla 2263 sub 59</i>).....	25
12.3.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare – (<i>sub59</i>)	25
12.3.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari –	26
12.3.c – Valore di mercato (€/mq) –	26
12.3.d – Valore finale di mercato dell’immobile – (<i>sub59</i>).....	26
CONCLUSIONI.....	28



Premessa



Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il numero 1671, con studio in [REDACTED] in data 9 Novembre 2023 è stato nominato, dalla dott.ssa Roberta Giglio, Giudice presso il Tribunale di Vallo della Lucania, quale Esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento nel procedimento con Numero di Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari **14/2023** relativo alla procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vallo della Lucania, C.F. [REDACTED].

In tale procedimento non sono intervenuti altri creditori.

Risultano oggetto del pignoramento i seguenti beni immobili, tutti siti nel Comune di Vallo della Lucania (SA), individuati catastalmente come segue:

- Locale commerciale individuato al **foglio 8 p.lla 2263 sub 52**, p. s1, cat. C1, cl. 10, di 54 mq, rendita di 1.059,77 euro;
- Locale commerciale individuato al **foglio 8 p.lla 2263 sub 53**, p. s1, cat. C1, cl. 10, di 85 mq, rendita di 1.668,16 euro;
- Abitazione mansardata, individuata al **foglio 8 p.lla 2263 sub 59**, p. 4, cat. A2, piano quarto, consistenza 5 vani, rendita di 271,14 euro;

Durante l'udienza del 14/12/2023 sono stati posti allo scrivente i quesiti a cui dar risposta che saranno analizzati nel dettaglio nei paragrafi successivi.

Al fine dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto oltre ad esaminare la documentazione allegata alla procedura, ha provveduto ad eseguire qualsiasi tipo di controllo necessario per rispondere ai quesiti posti, ad eseguire controlli presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l'UTC del Comune di Vallo della Lucania (SA), e presso i beni immobili oggetto della presente stima.



Quesito 1

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dall'analisi degli atti presenti nel fascicolo (Certificato Notarile del 24 Aprile 2023 redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in Perugia si evince la **provenienza ultraventennale** dei beni oggetto del pignoramento secondo i seguenti passaggi:

- **1996 - Atto notarile di compravendita** a rogito notaio Vincenzo De Luca Del 25/09/1996 rep. 21344, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di

diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Torchiara il [REDACTED] per i diritti di 8/12 di piena proprietà, [REDACTED], nato a Moio della Civitella il [REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED], nata a Salerno il [REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED], nata a Vallo della Lucania il [REDACTED] per i diritti di 1/12 piena proprietà, [REDACTED], nato a Moio della Civitella il [REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà.

- [REDACTED]

[REDACTED]

450.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata due anni, come da atto notarile pubblico a rogito notaio Maria Luisa D'Anna, in data 18/03/2008 rep. 96768/35862.

- **2014 - Pignoramento immobiliare** n. 10888 del registro generale e n. 9187 del registro particolare del 28/03/2014 favore: [REDACTED] sede Vallo della Lucania C.F. [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Giovanni Martuscelli via Santo Ianni, Novi Velia) e Contro: [REDACTED] sede Vallo della Lucania C.F. [REDACTED], Pubblico ufficiale: Unep tribunale di Vallo della Lucania, in data 07/02/2014 rep. 129/ 2014.
- **2024 - Pignoramento immobiliare** n. 16529 del registro generale e n. 13162 del registro particolare del 19/04/2023 favore: [REDACTED] sede Conegliano C.F. [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: presso [REDACTED] Centro Direzionale Isola G/8 Napoli) e contro: [REDACTED] sede Vallo della Lucania C.F. [REDACTED], Pubblico ufficiale: U.n.e.p. Tribunale di Vallo della Lucania, in data 06/03/2023 rep. 155.

Per una migliore identificazione dei beni è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania (SA) il rilascio dell'attestazione dei vincoli gravanti sull'area ed esposti nel quesito n° 4.

Quesito 2

2) descrivere previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello in data 02 Febbraio 2024, insieme al Custode Giudiziario dott. Angelo Gargano, ha effettuato un sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Vallo della Lucania (SA), in via S. Passarelli.

I dati catastali delle consistenze immobiliari risultano le seguenti:

- Locale commerciale **foglio 8 p.lla 2263 sub 52;**
- Locale commerciale **foglio 8 p.lla 2263 sub 53;**

- Abitazione, individuata al foglio 8 p.lla 2263 sub 59.

Durante i sopralluoghi si è provveduto ad esaminare i beni, ad effettuare dei rilievi metrici e fotografici, necessari a poter eseguire un'attenta valutazione degli stessi.

2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli

Gli immobili oggetto del pignoramento sono tutti situati a Vallo della Lucania centro. Si trovano a monte della piazza principale, Piazza Vittorio Emanuele II, non molto distanti dal centro cittadino. Dal punto di vista della posizione gli immobili si trovano in un luogo comodo e facilmente raggiungibile, vicino sia agli uffici cittadini e ai principali servizi, che alle scuole. In linea generale Vallo della Lucania rappresenta una cittadina provvista dei principali servizi e centro di richiamo per tutti i paesi limitrofi.



Figura 1 – Individuazione immobili



Figura 2 - individuazione dei fabbricati

2.2 – Descrizione degli immobili da stimare

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due locali commerciali al piano terra e da un appartamento per civile abitazione, mansardato, posto al quarto piano con ascensore. Gli immobili risultano adiacenti e tutti realizzati tra fine anni '90 e inizio 2000.

1. Locale commerciale foglio 8 p.lla 2263 sub 52

Il locale commerciale, attualmente adibito a centro estetico, è composto da un ingresso, tre ambienti e un bagno con antibagno. Le divisioni interne dei singoli ambienti sono realizzate in cartongesso, e la loro altezza non arriva fino al soffitto che ha un'altezza totale di 3,42 m, quindi possono considerarsi delle strutture amovibili.

Si accede al locale da Via Passarelli tramite una rampa e/o delle scale (sub 53), che portano ad un'area esterna pavimentata con piastrelle in ceramica anch'essa individuata col sub 53, dalla quale si giunge all'area esterna di pertinenza esclusiva del sub 52.

Internamente il locale si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio e serranda in metallo (vedi allegato n°1 documentazione fotografica).

Il locale presenta una superficie interna utile totale di **mq 53,66**, e un'area esterna di **36,00 mq** il tutto meglio dettagliato nella tabella di seguito riportata figura n.3 e la pianta raffigurata in figura n.4.

SUPERFICIE CALPESTABILE LOCALE COMMERCIALE foglio 8 p.lla 2263 sub 52		
PIANO	Descrizione	SUPERFICIE TOTALE "mq"
S1	ingresso	18,26
S1	Stanza 1	10,00
S1	Stanza 2	10,95
S1	Stanza 3	14,45
S1	Bagno	4,6
S1	Area esterna	36,00
		53,66

Figura 3 - Calcolo delle superfici

PIANTA PIANO PRIMO SEMINTERRATO

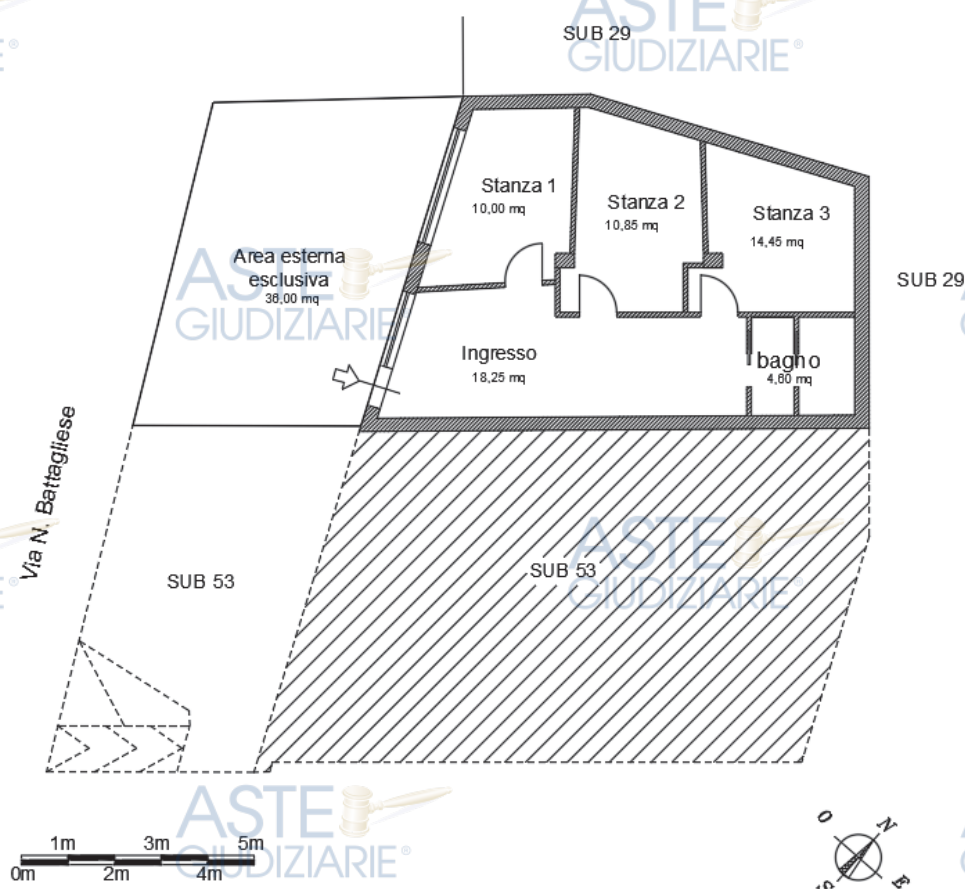


Figura 4 – Pianta piano primo seminterrato

2. Locale commerciale foglio 8 p.lla 2263 sub 53;

Il locale commerciale, attualmente libero, è composto da un ambiente unico alto 3,45 m nel quale è collocata una scala ad L che dà accesso al piano interrato alto 2,40 m, composto da un ambiente unico stretto e lungo, e da un piccolo bagno.

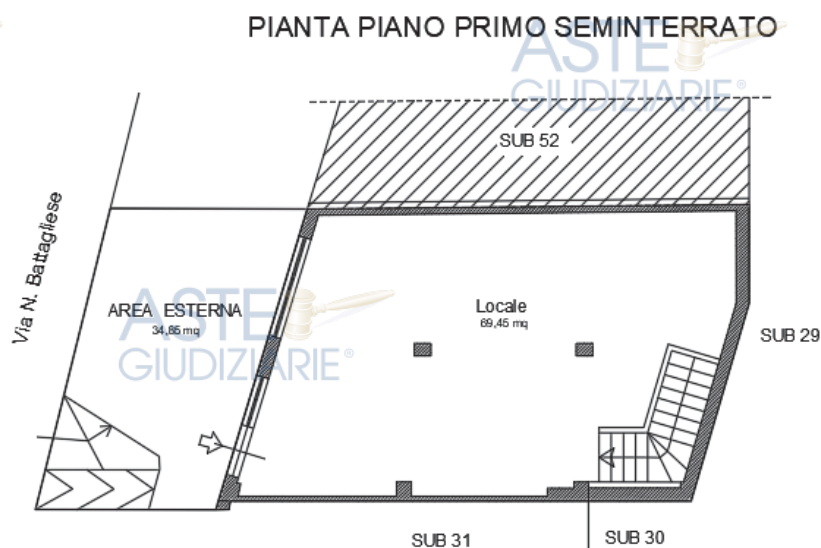
Vi si accede da Via Passarelli tramite una rampa e/o delle scale che portano all'area esterna annessa al locale, pavimentata con piastrelle in ceramica, che si configura come accesso anche al locale

confinante individuato col sub 52. Internamente si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio e serranda in metallo, necessita di manutenzione ordinaria, in quanto durante il sopralluogo effettuato erano evidenti lievi fenomeni di umidità in entrambi i piani, dovuti a scarsa manutenzione del tetto piano di copertura di entrambi i locali commerciali (sub 52 e 53). (vedi allegato n°1 documentazione fotografica).

Il locale presenta una superficie interna utile di mq 149,65, e un'area esterna di 34,85 mq, il tutto meglio dettagliato nella tabella di seguito riportata in figura n.5 e nella pianta raffigurata in figura n.6.

SUPERFICIE UTILE LOCALE COMMERCIALE foglio 8 p.lla 2263 sub 53			
PIANO	Descrizione	Superficie UTILE "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"
	S1 Locale	65,45	149,65
	S2 deposito	45,85	
	S2 bagno	3,50	
	S1 area esterna	34,85	

Figura 5 Calcolo delle superfici utili



PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO

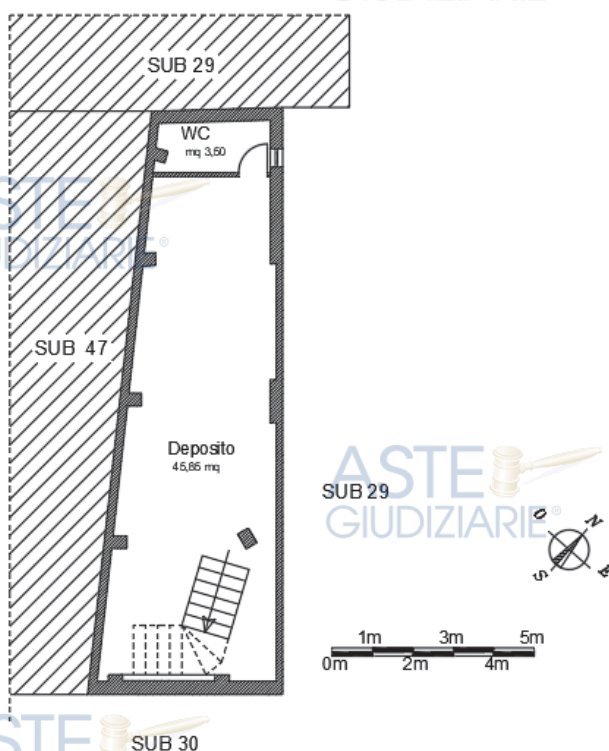


Figura 6 - Pianta piano primo seminterrato

Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tetto piano non accessibile;
- Infissi esterni infissi in alluminio e serranda in metallo, infissi interni in legno.
- Impianto di riscaldamento con condizionatori autonomi solo nel sub 52.
- Tutte le rifiniture interne degli immobili sono di discreta qualità.
- Impianti idrico ed elettrico a norma di legge.

In linea generale il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione dei fenomeni di umidità riscontrati nel locale sub 53.



Fenomeni di umidità al piano terra del sub 53



Fenomeni di umidità al piano interrato del sub 53

I confini delle singole p.lle sono i seguenti:

- **foglio 8 p.lla 2263 sub 52** a Nord-ovest e nord-est col sub 29, a sud-est col sub 53 e a sud-ovest con la strada Via N. Passarelli;
- **foglio 8 p.lla 2263 sub 53** a Nord-ovest e nord-est col sub 52, a sud-est col sub 30 e °31 , a sud -ovest con la strada Via N. Passarelli.

3. Abitazione, individuata al foglio 8 p.lla 2263 sub 59.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, mansardato, posto al piano quarto e composto da: un ampio ambiente di ingresso, due bagni, una cucina e due camere da letto. L'illuminazione e l'aerazione dei singoli ambienti viene garantita da finestre a tetto poste in tutti gli ambienti e da tre aperture sulle pareti della cucina, di una delle due camere da letto e dell'ingresso.

Internamente le finiture di buona qualità, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, infissi in legno e riscaldamento con radiatori.

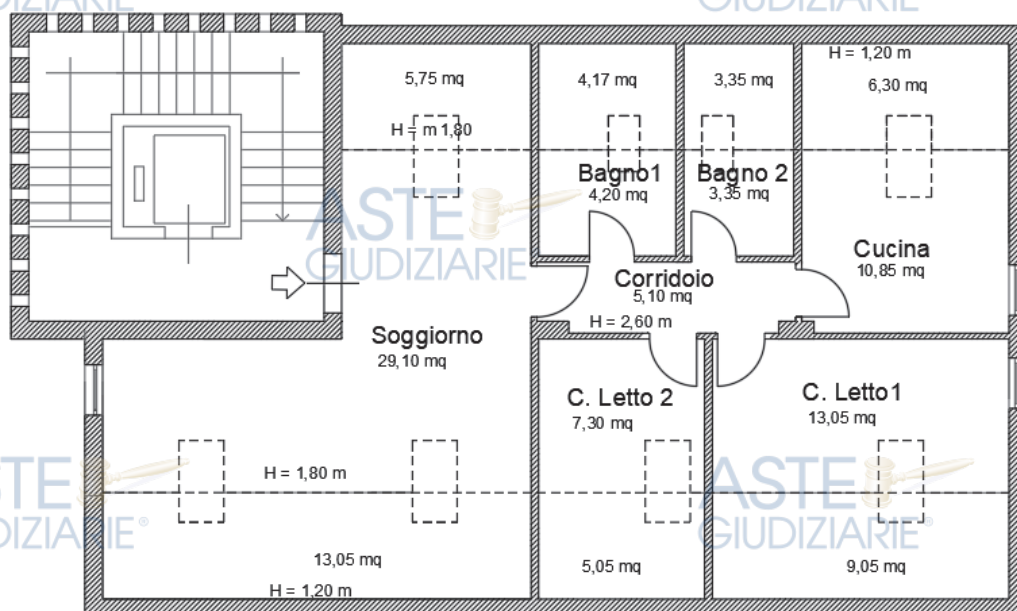
L'appartamento presenta una superficie utile totale di **67,17 mq**, il tutto meglio dettagliato nella tabella di seguito riportata *figura n.7* e nella pianta raffigurata in *figura n.8*.

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO foglio 8 p.lla 2263 sub 59

Descrizione	Superficie UTILE "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"	SNR "mq"
soggiorno	29,1	67,17	
corridoio	5,1		
camera letto 1	13,05		
camera letto 2	7,3		
corridoio	5,1		
bagno 1	4,17		
bagno 2	3,35		
zona non abitabile			57,85

Figura 7 - Calcolo delle superfici utili

PIANTA PIANO QUARTO SOTTOTETTO



Sezione

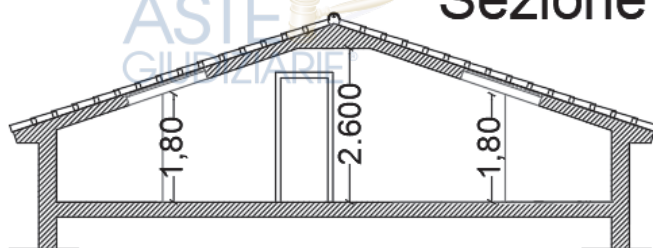


Figura 8 - pianta Piano quarto sottotetto (appartamento)- fg 8 p.la 2263 sub 59

Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- presenta struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate.
- Infissi esterni in legno trattati, infissi interni in legno massello.
- Impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori interni.
- Tutte le rifiniture dell'immobile sono di buona qualità.
- Impianti idrico ed elettrico a norma di legge.

In linea generale il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

I confini della p.lla 2263 sub 59 sono i seguenti:

- A sud-est e sud-ovest con Via N. Passarelli;
- A nord-est con la p.lla 2263;
- A nord-ovest con corte interna sempre p.lla 2263.

Quesito 3

*3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dagli accertamenti eseguiti presso il Catasto Urbano, attraverso il sopralluogo presso i beni e dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura si accerta che i dati del pignoramento risultano i seguenti:

CATASTO URBANO

Comune di Vallo della Lucania (SA)

Immobile foglio 8 p.lla 2263 sub 52

Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 54 mq– Rendita € 1.059,77

Via N. Battagliese, SNC piano s1

Intestati catastali

[REDACTED]

sede in Vallo della Lucania (SA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Immobile foglio 8 p.lla 2263 sub 53

Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 85 mq– Rendita € 1.668,16

Via N. Battagliese, SNC piano s.l

sede in Vallo della Lucania (SA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Immobile foglio 8 p.lla 2263 sub 59

Categoria A2 – consistenza 5 vani– Rendita € 271,14

Via R. Passarelli, n°21 piano quarto

Intestati catastali

sede in Vallo della Lucania (SA)

Diritto di: Proprieta'

I beni pignorati corrispondono a quelli descritti nell'atto di pignoramento e corrispondono a quanto indicato nelle visure catastali.

Si precisa però quanto segue:

- i due locali commerciali p.lla 2263 sub 52 e 53, nella toponomastica della strada di accesso viene riportata Via N. Battagliese, mentre dalle indagini esperite risulta che attualmente la strada viene identificata con Via R. Passarelli.
- il sub 52 presenta delle divisioni interne non riportate nella planimetria catastale, ma che non necessitano di aggiornamento della scheda catastale, poiché si tratta di strutture amovibili assimilabili ad un elemento di arredo.

In allegato si riportano le visure storiche aggiornate e le planimetrie catastale dei singoli sub (*allegato n.3*).

Quesito 4

4) provvedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

I beni oggetto del pignoramento, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, risultano accatastati e intestati a:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

-

Non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali ad eccezione della toponomastica della strada di accesso i locali commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 5

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Per indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico sono stati richiesti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania (SA) l'attestato urbanistico e vincoli dal quale emerge che il fabbricato a foglio 8 p.la 2263 ricade in zona territoriale omogenea di tipo B "sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c ed f del Dlgs 42/2004;
- zona D del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Maggiori dettagli sono forniti nell'Attestato urbanistico e vincoli (*allegato n.2*).

Quesito 6

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Attraverso l'esame della documentazione allegata alla procedura e dalle indagini esperite presso l'UTC del Comune di Vallo della Lucania si è risalito ai titoli autorizzativi di provenienza dei singoli beni.

Locali commerciali di cui al foglio 8 p.la 2263 sub 52 e 53

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Entrambi i locali commerciali, come già descritti in precedenza, sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 26/2000 prot. 3877 Registro concessioni n. 56/2001;
Con tale concessione veniva autorizzato un unico locale commerciale;
- Variante in corso d'opera del 02/08/2001 prot. 12533 e successiva integrazione n. 17/2002 prot. 4184 Registro concessioni n. 22/2002;
Con tale permesso i predetti locali venivano suddivisi in 4 unità e venivano inserito il piano interrato.
- CILA per interventi di edilizia libera del 23/04/2015 prot. 4153 relativi a frazionamento di una unità immobiliare destinata a locale commerciale e realizzazione di un bagno e antibagno. (allegato n. 4)

Rispetto ai grafici assentiti lo stato di fatto rilevato evidenzia le seguenti difformità relativamente al sub 53:

- Il locale commerciale contraddistinto col sub 53 riporta la posizione e una tipologia diversa di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano interrato. La scala interna di collegamento, assentita con Concessione n. 17/2002 prot. 4184 Registro concessioni n. 22/2002, era a chiocciola mentre di fatto si presenta ad L.
- Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Vallo della Lucania non risulta nessuna pratica edilizia per il frazionamento del piano interrato annesso al sub 53 così come riportato correttamente nella scheda catastale.

Trattandosi di opere interne sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria per sanare le difformità poc'anzi evidenziate.

E' presente l'attestazione di agibilità prot. 4425 del 30/04/2015 con asseverazioni a firma dell'arch. Maria Nicoletti (allegato n° 7).

Appartamento di cui al foglio 8 p.lla 2263 sub 59

L'appartamento per civile abitazione, come già descritti in precedenza, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 16 – pratica edilizia n. 145/96 prot. 15354;
Con tale concessione venivano autorizzati i “Lavori di realizzazione di abitazioni e negozi in Via N. Battagliese”;
- **Permesso di costruire n° 13 – pratica edilizia n. 12/2019 prot. 10820;**
Con tale permesso venivano autorizzato il “Recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. n. 15 del 28/11/2000 ad un fabbricato in Via R. Passarelli civico 21”. (allegato n. 5)

Lo stato di fatto rilevato si presenta conforme ai grafici assentiti ad eccezione dell'assenza degli arredi fissi (indicati per delimitare la parte non abitabile inferiore a 1,80 m di altezza) così come indicato nel Permesso di costruire n° 13 – pratica edilizia n. 12/2019 prot. 10820. Nel paragrafo relativo alla stima del bene verranno calcolate e decurtate le spese per adeguare lo stato dei luoghi a quanto assentito.

Quesito 7

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle indagini effettuate si ritiene che i beni pignorati siano vendibili.

Considerando la struttura dei cespiti in esame, le aree esterne annesse e la loro composizione planimetrica, si ritiene che l'attuale divisione catastale, rispecchia la migliore divisione in lotti dei singoli beni. Infatti ai fini di una razionale e meno dispendiosa formazione dei lotti sono stati individuati **tre lotti** di vendita costituiti dalle medesime p.lle catastali e precisamente:

LOTTO N° 1 – locale commerciale

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 52 - Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 54 mq– Rendita € 1.059,77 - Via N. Battagliese, SNC piano s1.

Si precisa che l'accesso a tale bene viene effettuato attraversando la corte esterna del sub 53 (lotto n° 2), sulla quale dovrà essere creata una servitù di passaggio.

LOTTO N° 2 – locale commerciale

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 53 - Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 85 mq– Rendita € 1.668,16- Via N. Battagliese, SNC piano s1.

Si precisa che sull'area esterna dovrà essere creata una servitù di passaggio per il bene individuato al foglio 8 p.lla 2263 sub 52 (lotto n° 1)

LOTTO N° 3 - appartamento

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 59 - Categoria A/2 –consistenza 5 vani– Rendita € 271,14 - Via R. Passarelli, SNC piano quarto

Quesito 8

8) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Gli immobili pignorati risultano pignoramento per l'intera quota di 1/1. Si è già visto che i beni risultano vendibili e per gli stessi sono stati individuati **tre lotti** di vendita.

Poiché attualmente i beni sono ben individuabili anche attraverso le planimetrie catastali, non è stato necessario procedere ad effettuare alcuna divisione ulteriore.

Quesito 9

9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

Viene di seguito riportata la situazione degli attuali immobili occupati da terzi:

- **locale commerciale di cui al Foglio 8 – Particella 2263 – sub 52 - Categoria C/1**, occupato dalla sig.ra [REDACTED] e adibito a centro estetico. Su tale bene risulta un regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle entrate di Vallo della Lucania il 27/05/2015 al n° 1149 serie 3T, della durata di sei anni con inizio il 01/06/2015 e termine al 31/05/2021 che si intende rinnovato per uguale periodo nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto. Quindi non essendoci comunicazioni di disdetta, ad oggi tale contratto risulta ancora valido fino al 2027.
- **locale commerciale di cui al Foglio 8 – Particella 2263 – sub 53 - Categoria C/1**,

il locale risulta occupato temporaneamente, a titolo oneroso, in favore del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], come da autorizzazione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Giglio, del 27/02/2024.

- **appartamento** Foglio **8** – Particella **2263** – sub 59 - Categoria A/2.

[REDACTED]
da autorizzazione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Giglio, del 27/02/2024.

Quesito 10

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato, ne risultano assegnazioni della casa coniugali.

Quesito 11

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Relativamente al bene di cui al foglio 8 p.lla 2263 sub 59 risultano le seguenti spese condominiali:

- 80,00 € mensili così come dichiarato dal pignorato durante il sopralluogo del 02/02/2024 (allegato n° 6).

Quesito 12

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:

nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizioni di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi da tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate etc;) in nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Si procederà di seguito alla **stima degli immobili** precedentemente individuati e corrispondenti in **n°3 lotti** così individuati:

- **LOTTO N° 1 – locale commerciale**

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 52 - Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 54 mq–
Rendita € 1.059,77 - Via N. Battagliese, piano S1

- **LOTTO N° 2 – locale commerciale**

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 53 - Categoria C/1 – classe 10 – consistenza 85 mq–
Rendita € 1.668,16- Via N. Battagliese, piano S1-S2

LOTTO N° 3 - appartamento

Foglio **8** – Particella **2263** – sub 59 - Categoria A/2 –consistenza 5 vani– Rendita € 271,14 -
Via R. Passarelli, n° 21 piano quarto

12.1 - LOTTO N° 1 – locale commerciale – piano seminterrato - (foglio 8 p.lla 2263 sub 52)

Per la determinazione del valore dell'immobile costituente il **lotto n°1** di vendita verrà calcolato il più probabile valore di mercato a partire dal computo della superficie commerciale.

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare **ragguagliata** risulta essere di circa **73,07 mq**, comprensiva anche dell'area esterna.

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il calcolo del valore di mercato, viene utilizzata la superficie commerciale: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo.

Prima di procedere alla stima, nella tabella seguente, (*figura n. 11*) si riporta il computo della superficie commerciale, opportunamente ragguagliata, posta alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

LOCALE COMMERCIALE - Vallo della Lucania (SA) - foglio 8 p.lla 2263 sub 52									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA		
8	2263	52	C/1	m2	64,07	100%	m2	64,07	
8	2263	52	corte esterna	m2	36,00	25%	m2	9,00	
TOTALE							m2	73,07	

Figura 11 - tabella di calcolo superficie commerciale.

Ottenuta la superficie commerciale, si procede alla valutazione del valore di mercato con il metodo della stima sintetico-comparativa.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre, e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio, proveniente da compravendite avvenute su fabbricati similari e nella medesima zona.

Ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile "€/mq" si potrà calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto del valore medio "€/mq" dell'immobile oggetto di stima e la sua superficie commerciale "mq".

12.1.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare

Si riporta di seguito, dall'interrogazione effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e relativa ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore venale al 2023, di unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nella zona di interesse del cespite considerato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/L.GO PALAZZO,VIE PIGNATARO,PINTO,DE LAURENTIS,PALUMBO,RINALDI,MONS.NICODEMO,DIVIETRI,P.ZZE S.CATERINA,CATTEDRALE,MARTIRI-

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,9	8,1	L

Dall'analisi dei dati desunti dalla suddetta tabella OMI si fissa come valore di mercato del bene il prezzo di **€/mq 1.100,00** in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

12.1.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona si è ricavato il valore di mercato di immobili simili "€/mq".

1. Agenzie €/mq **1.000,00**

12.1.c – Valore di mercato (€/mq)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre (*par. 12.1.a*) e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio (*par. 12.1.b*), quindi si ottiene:

Valore O.M.I. (A)	Valore Agenzie Immobiliari (B)	Valore medio di mercato €/mq (A+B)/2
€/mq	€/mq	
€ 1.100,00	€ 1.000,00	€ 1.050,00

12.1.d – Valore di mercato finale dell'immobile

Avendo a disposizione tutti gli elementi per la stima degli immobili distinti al foglio 8 p.lla 2263 sub 52:

- valore medio di mercato in **€ 1.050,00/mq**;

- superficie commerciale calcolata in **mq 73,07**

si è potuto calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dal prodotto del valore medio e la superficie commerciale così come riportato nella seguente tabella:

Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore Immobile Pignorato €
1.050,00	73,07	76.723,50

Si è così ottenuto un valore pari a € **76.723,50** (*settantaseimilasettecentoventitre/50*).

12.2 - LOTTO N° 2 – locale commerciale - piano seminterrato - (FG 8 p.lla 2263 sub 53)

Per la determinazione del valore dell'immobile costituente il **lotto n°2** di vendita verrà calcolato il più probabile valore di mercato partendo a partire dal computo della superficie commerciale.

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare **ragguagliata** risulta essere di circa **116,39 mq**, comprensiva anche dell'area esterna, che risulta di passaggio per il sub 52 che identifica il lotto n°1. Com'è noto, in ambito immobiliare, per il calcolo del valore di mercato, viene utilizzata la superficie commerciale: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo.

Prima di procedere alla stima, nella tabella seguente, (*figura n. 12*) si riporta il computo della superficie commerciale posta alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

LOCALE COMMERCIALE - Vallo della Lucania (SA) foglio 8 p.lla 2263 sub 53								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
8	2263	53	C/1	m2	84,26	100%	m2	84,26
8	2263	53	C/1	m2	58,55	40%	m2	23,42
8	2263	53	corte esterna	m2	34,85	0,25	m2	8,71
TOTALE							m2	116,39

Figura 12 - tabella di calcolo superficie commerciale

Ottenuta la superficie commerciale, si procede alla valutazione del valore di mercato con il metodo della stima sintetico-comparativa.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre, e il valore,

ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio, proveniente da compravendite avvenute su fabbricati simili e nella medesima zona.

Ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile "€/mq" si potrà calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto del valore medio "€/mq" dell'immobile oggetto di stima e la sua superficie commerciale "mq".

12.2.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare

Si riporta di seguito, dall'interrogazione effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e relativa ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore venale al 2023, di unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nella zona di interesse del cespite considerato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/LGO PALAZZO,VIE PIGNATARO,PINTO,DE LAURENTIS,PALUMBO,RINALDI,MONS.NICODEMO,DIVIETRI,P.ZZE S.CATERINA,CATTEDRALE,MARTIRI-

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,9	8,1	L

Dall'analisi dei dati desunti dalla suddetta tabella OMI si fissa come valore di mercato del bene il prezzo di €/mq 1.100,00 in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

12.2.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona si è ricavato il valore di mercato di immobili simili "€/mq".

- Agenzie €/mq 1.000,00

12.2.c – Valore di mercato (€/mq)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre (par. 12.2.a) e il

valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio (par. 12.2.b), quindi si ottiene:

Valore O.M.I. (A) €/mq	Valore Agenzie Immobiliari (B) €/mq	Valore medio di mercato €/mq (A+B)/2
€ 1.100,00	€ 1.000,00	€ 1.050,00

Si è così ottenuto un valore di €/mq pari a 1.050,00, però in considerazione della servitù di passaggio gravante sull'area esterna e dello stato manutentivo del bene (fenomeni di umidità riscontrati durante il sopralluogo) si ritiene opportuno effettuare una decurtazione dal valore individuato.

Quindi si assume come valore finale di mercato il valore di € 900,00/mq.

12.2.d – Valore di mercato finale dell'immobile

Avendo a disposizione tutti gli elementi per la stima degli immobili distinti al foglio 8 p.lla 2263 sub 53:

- valore medio di mercato in € 950,00/mq;
- superficie commerciale calcolata in mq 116,39

si è potuto calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dal prodotto del valore medio e la superficie commerciale così come riportato nella seguente tabella:

Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore Immobile Pignorato €
950,00	116,39	110.570,50

A tale valore dovranno essere decurtati i seguenti compensi relativi alla spese da sostenere per sanare lo spostamento della scala interna e il frazionamento del locale, difforme rispetto ai titoli autorizzati (vedi quesito n° 6):

Valore Immobile Pignorato €	Compensi da decurtare	Valore finale immobile pignorato
110.570,50	2.500,00	108.070,50

Si è così ottenuto un valore pari a € 108.070/50 (centoottomilasettanta/50)

12.3 - LOTTO N° 3 – appartamento mansardato - piano quarto - (foglio 8 p.lla 2263 sub 59)

Per la determinazione del valore dell'immobile costituente il **lotto n° 3** di vendita verrà calcolato il più probabile valore di mercato, una volta individuata la superficie commerciale del bene.

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare **ragguagliata** risulta essere di circa **77,34 mq**, di cui **mq 14,46** di superficie non abitabile, poichè di altezza inferiore a 1,80 m..

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il calcolo del valore di mercato, viene utilizzata la superficie commerciale: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo.

Prima di procedere alla stima, nella tabella seguente, (*figura n. 13*) si riporta il computo della superficie commerciale posta alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

Appartamento mansardato - Vallo della Lucania (SA) foglio 8 p.lla 2263 sub 59								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
8	2263	59	A/2 Abitazione	m2	78,60	80%	m2	62,88
8	2263	59	A/2 area non abitabile	m2	57,85	25%	m2	14,46
TOTALE							m2	77,34

Figura 13 - tabella di calcolo superficie commerciale

Ottenuta la superficie commerciale, si procede alla valutazione del valore di mercato con il metodo della stima sintetico-comparativa.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre, e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio, proveniente da compravendite avvenute su fabbricati simili e nella medesima zona.

Ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile "€/mq" si potrà calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto del valore medio "€/mq" dell'immobile oggetto di stima e la sua superficie commerciale "mq".

12.3.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare – (sub59)

Si riporta di seguito, dall'interrogazione effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e relativa ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore venale al 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nella zona di interesse del cespite considerato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/L.GO PALAZZO,VIE PIGNATARO,PINTO,DE LAURENTIS,PALUMBO,RINALDI,MONS.NICODEMO,DIVIETRI,P.ZZE S.CATERINA,CATTEDRALE,MARTIRI-

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400		3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	560	790	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	630	940	L	2,4	3,6	L

Dall'analisi dei dati desunti dalla suddetta tabella OMI si fissa come valore di mercato del bene il prezzo medio pari ad €/mq 1.170,00.

12.3.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari –

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona si è ricavato il valore di mercato di immobili simili “€/mq”.

- Agenzie €/mq 1.400,00.

12.3.c – Valore di mercato (€/mq) –

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2023 secondo semestre (*par. 12.3.a*) e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio (*par. 12.3.b*), quindi si ottiene:

Valore O.M.I. (A)	Valore Agenzie Immobiliari (B) decurato del 25%	Valore medio di mercato €/mq (A+B)/2
€/mq	€/mq	
€ 1.170,00	€ 1.400,00	€ 1.285,00

12.3.d – Valore finale di mercato dell'immobile – (sub59)

Avendo a disposizione tutti gli elementi per la stima degli immobili distinti al foglio 8 p.lla 2263 sub 59:

- valore medio di mercato in € **1.285,00/mq**;
- superficie commerciale calcolata in mq **77,34**

si è potuto calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dal prodotto del valore medio e la superficie commerciale così come riportato nella seguente tabella:

Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore Immobile Pignorato €
1.285,00	77,34	99.381,90

A tale valore dovranno essere decurtati i seguenti compensi relativi alle spese da sostenere per realizzare gli arredi fissi per delimitare la parte non abitabile inferiore a 1,80 m di altezza. I costi per la realizzazione ammontano ad € 9.000,00:

Valore Immobile Pignorato €	Compensi da decurtare	Valore finale immobile pignorato
99.381,90	9.000,00	90.381,90

Si è così ottenuto un valore pari a € **90.381,90** (novantamilatrecentottantuno/90 euro).

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si stabilisce quindi la formazione di n° 4 lotti così caratterizzati:

LOTTO	Foglio	Particella	SUB	DIRITTI	VALORE IMMOBILE
N° 1	8	2263	52	Proprietà 100/100	€ 76.723,50
N° 2	8	2263	53	Proprietà 100/100	€ 108.070/50
N° 3	8	2263	59	Proprietà 100/100	€ 90.381,90

CONGEDO ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, ed avendo elaborato la presente relazione (composta da n. 27 pagine intestazione esclusa, e n. 8 allegati uniti in unico plico) auspicando di aver assolto l'incarico conferitomi, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, e osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Ascea (SA), 10/06/2024

l'esperto

Arch. Giancarmine Castiello