

Ivan Maiese
Ingegnere

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

Provincia di Salerno

Fallimento [REDACTED] numero 1/1987 R.G.

Giudice Delegato: dottor Gaetano De Luca

Curatore: dottor Gianpiero Vecchio

RELAZIONE CTU

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Ivan Maiese, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura fallimentare [REDACTED] numero 1/1987 R.G., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 5708 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione.

2. Mandato

Il Curatore Fallimentare, dottor Gianpiero Vecchio con nota datata 23 luglio 2020, trasmessa mediante posta elettronica certificata all'indirizzo fallimentare.tribunale.vallodellalucania@giustiziacert.it e recante ad oggetto "istanza di chiarimenti a seguito del colloquio con il G.D. del 23.07.2020", in relazione alla procedura fallimentare [REDACTED] numero 1/1987 R.G. presentava istanza al Giudice, dottor Gaetano De Luca, finalizzata alla acquisizione di un eventuale elaborato peritale integrativo, premettendo quanto di seguito "nel corso del procedimento in parola si sono susseguite diverse perizie di stima (12.10.1999 – p.a. Panzuto; 25.03.2009 – ing. Guerra; 06.06.2019 – p.a. Panzuto" e che dalla lettura delle stesse sembrerebbe emergere che un immobile è privo di concessione edilizia; - è necessario acquisire tutte le informazioni ipocatastali e le notizie urbanistiche/edilizie dei detti immobili; - all'esito dei predetti accertamenti, risulta opportuno effettuare anche un aggiornamento dei valori di stima delle sopra indicate quote...". In riscontro a tale istanza, in data 30 luglio 2020, il Giudice autorizzava la richiesta integrazione peritale, nominando quale consulente il sottoscritto, ingegnere Ivan Maiese. Al termine dei lavori peritali, esaminati gli atti afferenti il procedimento *de quo*, come acquisiti dal curatore fallimentare, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni.

1

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

3.Verifica della legittimità dei beni – Aggiornamento della stima

Al fine di procedere all'espletamento del mandato assegnato, lo scrivente ha ritenuto necessario effettuare preliminarmente l'esame degli atti pregressi relativi ai beni *de quibus* ed in particolare dei documenti afferenti la causa civile di I grado iscritta al numero 558/1988 del Ruolo Affari Contenziosi Civili del Tribunale di Vallo della Lucania, avente ad oggetto "*domanda di scioglimento della comunione, definiti con sentenza n. 403 del 17.09.2014/6.10.2014*". In effetti, dalla disamina di tali atti, si è desunto che il Collegio, con sentenza numero 403/2014, pronunciata all'esito del giudizio, passata in giudicato così come certificato dal cancelliere del Tribunale di Vallo della Lucania in data 28 gennaio 2016, ha disposto lo scioglimento della comunione, avente ad oggetto la consistenza immobiliare, costituita da un corpo di fabbrica, un capannone ed un terreno, siti alla località Longhe del Comune di Castellabate (SA), distinto in catasto al foglio 11 particella 906, acquistata dai signori [REDACTED] con atto per notar Del Gaudio di data 09 luglio 1983, registrato in Agropoli il 19 luglio 1983. Il Collegio, con medesimo provvedimento, ha dichiarato l'esecutività del progetto di divisione redatto in parte dal Consulente Tecnico d'Ufficio perito agrario Nicola Panzuto (relazione depositata nell'ottobre 1999) ed in parte dall'ingegnere Vincenzo Guerra (relazione di CTU espletata nel 2009 nell'ambito della procedura fallimentare numero 6/2006), nonché disposto, con separata ordinanza su istanza di parte, la rimessione della causa sul ruolo istruttorio del G.I. per procedersi ad estrazione a sorte delle quote da assegnare ai dividendi. Per quanto innanzi, in data 03 novembre 2016, il Tribunale dei Vallo della Lucania ha proceduto alle operazioni di sorteggio per l'assegnazione delle quote, stabilite in quattro sulla scorta delle perizie tecniche innanzi citate, come di seguito:



quota 1:

Porzione di piano seminterrato indicata con il subalterno 2 nella perizia allegata alla CTU del perito agrario Panzuto del 1999, di s.u. pari a mq 76,25; porzione di piano terra, indicata con il subalterno 2, di s.u. pari a mq 42,46; capannone di s.u. pari a 130 mq.

quota 2:

Porzione di piano seminterrato indicata con il subalterno 3 di mq 42,78; porzione di piano terra, indicata con il subalterno 3, di s.u. pari a mq 25,92.

quota 3:

Porzione di piano primo indicata con il subalterno 4 di s.u. pari a mq 37 con antistante lastrico solare di mq 7,92, per un totale di mq 44,92; porzione di secondo piano, indicata con il subalterno 4, di s.u. pari a mq 49,92, con 2 balconi di mq 3,33 per un totale di mq 53,25 nonché da parte comune di androne, scala disimpegni, distinti in planimetria da subalterno 1, di complessivi mq 18,58.

quota 4:

Porzione di piano primo indicata con il subalterno 5 di s.u. pari a mq 34,12 con antistante lastrico solare di mq 7,74, per un totale di mq 41,86; porzione di secondo piano, indicata con il subalterno 5, di s.u. pari a mq 54,26, con 2 balconi di mq 3,33 per un totale di mq 57,59 nonché da parte comune di androne, scala disimpegni, distinti in planimetria da subalterno 1, di complessivi mq 18,58.

Dalla lettura della relazione di consulenza tecnica a firma del perito agrario Panzuto si rileva il valore economico attribuito alle singole quote (corrispondenti porzioni dei beni oggetto di stima), come di seguito:

quota 1:

80.219,87 €

quota 2:

25.201,02 €

quota 3:

24.974,28 €

quota 4:

25.271,76 €





Il valore complessivo della consistenza immobiliare stimata risultava pari a 155.666,93 €.



Allo scopo di fornire un quadro compiuto delle informazioni desunte dagli atti pregressi, si precisa che nella attribuzione delle quote, finalizzata al sorteggio per l'assegnazione delle stesse ai condividenti, il perito stabiliva le somme che l'assegnatario della quota 1 avrebbe dovuto versare, a titolo di conguaglio, agli assegnatari delle ulteriori tre quote.

Per quanto attiene il valore attribuito alle singole quote il medesimo perito, precisava che "...non hanno subito lievitazione di prezzi, nell'arco di tempo che va dal 12/12/1999 ad oggi..." e specificava, altresì, gli estremi catastali come di seguito:

quota 1:

foglio 11 particella 2195 subalterno 8
foglio 11 particella 2195 subalterno 4
foglio 11 particella 2195 subalterno 10

quota 2:

foglio 11 particella 2195 subalterno 9
foglio 11 particella 2195 subalterno 5

quota 3:

foglio 11 particella 2195 subalterno 6
foglio 11 particella 2195 subalterno 3

quota 4:

foglio 11 particella 2195 subalterno 7
foglio 11 particella 2195 subalterno 3

Agli atti del fascicolo, come nelle disponibilità dello scrivente, risulta, altresì, un documento denominato *Relazione descrittiva atta a delucidare gli aspetti economici legati alla valutazione dell'immobile sito in Castellabate (SA) località Longhe*, a firma dell'ingegnere [REDACTED], incaricato dalla germane [REDACTED] volto a

Ivan Maiese
Ingegnere

esaminare e valutare il prezzo più congruo per l'acquisto dell'immobile in oggetto. Da tale relazione emerge quanto di seguito riportato per estratto "...La proprietà si trova nel Comune di Castellabate (Sa), in località Longhe, la consistenza immobiliare come già descritto nelle svariate perizie redatte su richiesta del Tribunale di Vallo della Lucania, è costituita da un lotto di terreno di forma rettangolare di superficie pari a mq. 1.300,00. Sul lotto sono edificate due strutture, la prima è costituita da un fabbricato in muratura che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre il seminterrato e la seconda da un capannone destinato a falegnameria. Nell'ultima perizia a firma del Per. Agr. Nicola Panzuto, alla consistenza immobiliare è stato attribuito un valore di euro 155.666,93, tali somme sono congrue alla valutazione già fatta nel 2009 dal perito ing. Vincenzo A. Guerra. Dall'analisi della documentazione il sottoscritto ha potuto verificare che ci sono alcune incongruenze, in entrambe i casi si è dato un valore di € 54.600,00 al capannone che come sottolinea il CTU Guerra è privo di concessione edilizia, infatti edificato con 2 autorizzazioni sindacali temporanee (Vedi All.to n. 7 perizia ing. Guerra), per esso non vi è mai stata fatta richiesta di condono come specifica il CTU nella prima perizia del 25/03/2009, ed inoltre il bene in questione è entrato in procedura di fallimento nel 2006 quindi non inseribile in alcun condono (art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985), per tanto va demolito e non solo il valore attribuito ad esso non è da considerare ma va detratto dal valore residuo del bene il costo per il ripristino dello stato dei luoghi per restituire alla proprietà conformità urbanistica. Quindi in conclusione, senza entrare nel merito dei valori attribuiti agli immobili in questione, decurtando solo il quantum del capannone ed i costi per il ripristino delle aree per renderle conformi alle autorizzazioni comunali e paesaggistiche si può stabilire il reale valore di esse. Calcolando il costo delle opere di demolizione, con l'utilizzo del prezzario lavori pubblici Regione Campania anno 2018 e attribuendo un valore alle spese tecniche pari al 10% dei lavori, adempimenti tecnici da espletare per l'esecuzione dei lavori sono i seguenti: - Pratica urbanistica per demolizione; - Direzione lavori; - Contabilità consuntiva lavori; - Piano di Sicurezza e coordinamento; - Adempimenti catastali..."

conclude ipotizzando il valore fallimento in € 47.995,74, decurtando le spese per la demolizione della demolizione e detraendo il valore del capannone stesso dalla stima complessiva.

In effetti dalla relazione a firma dell'ingegnere Guerra si rileva quanto di seguito riportato "...Il capannone risulta fornito di Autorizzazione, in data 11/10/1988, per la realizzazione di una struttura in ferro rivestita in legno e sovrastante manto di tegole. In data 17/12/1993 è stato altresì autorizzato alla realizzazione della struttura a carattere precario e smontabile, in pannelli in legno (Vedi All.to n.7). Nessuna domanda di condono edilizio è stato presentato al Comune di Castellabate...". Nella medesima relazione il consulente stimava il capannone come di seguito V. Capannone = 130 mq x 600,00 €/mq = € 78.000,00 Al valore di cui innanzi viene applicata: 1) una riduzione del 27% per tener conto della

5

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere

conformità urbanistica; 2) una riduzione del 03% per tenere conto delle utenze. Pertanto il Valore Ultimo di Mercato del capannone risulta essere: Val. Ult. Cap. = $78.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 54.600,00$.

Dalla perizia di Panzuto è rilevabile, inoltre, quanto di seguito "...il capannone...pure esso in c.a., con chiusura in blocchi cementizi e legno, destinato a falegnameria, era stato costruito su area di sedime dello stesso lotto...".

Difatti, dalla descrizione del manufatto e dai titoli abilitanti si evince che lo stesso non risulta legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio e che non ricorrono i presupposti per l'accertamento di conformità urbanistica, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., in quanto non suscettibile di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., non riflettendo quanto stabilito dal comma 4 "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati".

Alla luce di quanto innanzi, la decurtazione applicata dall'ingegnere Guerra sul valore dell'immobile 1) una riduzione del 27% per tener conto della conformità urbanistica, non appare confacente al caso di specie, in quanto non sembrano ricorrere i presupposti per l'accertamento di conformità urbanistica, come innanzi motivato. Pertanto, il manufatto destinato a capannone di fatto dovrebbe essere esclusivamente oggetto di procedimento demolitorio o di ripristino dello stato originariamente assentito.

Valore e criterio di stima del lotto unico

Per la determinazione del valore, ai fini del prezzo base di vendita del Lotto precedentemente individuato e descritto, sono state assunte in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita e locazioni di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione aventi simili caratteristiche oltre ad aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio.

La procedura estimativa adottata si basa sulla determinazione del valore attuale del bene ottenuto moltiplicando il valore di mercato al metro quadrato per la superficie convenzionale dell'immobile, corretto da opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi, che tengono in debita considerazione quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

1. Terreno residuo sito nel comune di Castellabate e censito al N.C.T. al Foglio 11, p.lla 906 mq sub 1.

Il C.T.U. , dalle considerazioni di cui innanzi ed inoltre, ha visto i valori medi per ettaro della zona, ha

6

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

considerato la qualità del terreno, ha tenuto conto della destinazione dello stesso, ha attribuito un valore unitario al terreno residuo pari a €/mq 20,00.

Il valore attuale del terreno residuo risulta:

$$\text{Valore attuale terreno residuo (sub 1)} = \text{mq } 841,15 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } 16.823,00$$

2. Corpo di fabbrica costruito sul terreno censito al N.C.T. Foglio 11, p.lla 906 e sito nel Comune di Castellabate (SA). Il CTU, ha attribuito un valore unitario del corpo di fabbrica di €/mq di 1.600,00. Dai rilievi metrici effettuati, si è riscontrata la seguente superficie così divisa per ciascun subalterno catastale:

Foglio 11, p.lla 906 sub 8			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano seminterrato			
Locale falegnameria	86,00 mq		
Superficie convenzionale	86,00 mq		
Foglio 11, p.lla 906 sub 9			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano seminterrato			
Locale falegnameria	86,00 mq		
Superficie convenzionale	86,00 mq		
Foglio 11, p.lla 906 sub 2 – comune ai sub 8 e sub 9			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano seminterrato			
Rampa di accesso ai sub 8 e 9			27,00 mq
Superficie convenzionale			6,75 mq
Foglio 11, p.lla 906 sub 3 – comune ai sub 6 e 7			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano Terra e Primo			
Spazio comune di accesso ai sub 6 e sub 7			26,00 mq
Superficie convenzionale			6,50 mq
Foglio 11, p.lla 906 sub 4			

7

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano Terra			
Residenza	53,00 mq		
Superficie convenzionale	53,00 mq		
Foglio 11, p.lla 906 SUB 5			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano Terra			
Locale falegnameria	32,00 mq		
Superficie convenzionale	32,00 mq		
Foglio 11, p.lla 906 SUB 6			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano Primo			
Residenza	48,00 mq		
Terrazzo			38,00 mq
Piano Secondo			
Residenza	97,50 mq		
Balcone 1			4,44 mq
Balcone 2			6,43 mq
Superficie convenzionale	153,72 mq		
Foglio 11, p.lla 906 SUB 7			
DESTINAZIONE	S.U.C	S.N.R. (60 %)	S.N.R. (25 %)
Piano Primo			
Residenza	44,00 mq		
Terrazzo			38,00 mq
Piano Secondo			
Residenza	97,50 mq		
Balcone 1			4,44 mq
Balcone 2			6,43 mq
Superficie convenzionale	153,72 mq		

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è ottenuta da

$$S.C. = S.U.R. + S.N.R. (60\%) + S.N.R. (25\%)$$

e il valore all'attualità risulta essere dato da :

8

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

Ivan Maiese
Ingegnere

V.A. = S.C. X V.M./mq

il costo a mq il sottoscritto ha preso quale riferimento i dati dell'osservatorio mercato immobiliare ed in particolare:

Provincia: SALERNO

Comune: CASTELLABATE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA: LAGO-SANTA MARIA-SPIAGGIA POZZILLO -SAN MARCO
ZONA PORTO-PUNTA LICOSA PORTO

Codice di zona: E3

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 di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	3,8	5,7	L

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

si prende come riferimento il valore di 1.200,00 € /m afferente al valore minimo delle abitazioni di tipo economico in quanto visto lo stato dell'immobile non si è nella possibilità di valutare la qualità delle finiture.

Al valore di cui innanzi vengono applicate delle riduzioni differenziate per sub. Nello specifico ai sub 8 e 9 sarà applicata una riduzione pari al 79,17 %:

- 1) una riduzione del 30,00% per il completamento
- 2) una riduzione del 4,17 per le utenze
- 3) una riduzione de 15,00% per conformità urbanistica
- 4) una riduzione del 30,00 % per il deterioramento dell'immobile

ottenendo il seguente valore:

Valore di mercato sub 8 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 20,83 %) = 86,00 *

250,00 € = 21. 500,00 € ;

Valore di mercato sub 9 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 20,83 %) = 86,00 *

250,00 € = 21. 500,00 € ;

Per i restanti sub 2,3,4,5,6,7, al valore di 1.200,00 €/mq sarà applicata la seguente riduzione pari al 83,33%:

- 1) una riduzione del 34,00% per il completamento
- 2) una riduzione del 4,33 per le utenze
- 3) una riduzione de 15,00% per conformità urbanistica
- 4) una riduzione del 30,00 % per il deterioramento dell'immobile

ottenendo il seguente valore

Valore di mercato sub 2 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 83,33%) = 6,75 * 200,00

€ = 1.350,00 € ;

Valore di mercato sub 3 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 30,00 %) = 6,50 *

200,00 € = 1.300,00 € ;

Valore di mercato sub 4 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 30,00 %) = 53,00 *

200,00 € = 10.600,00 € ;

Valore di mercato sub 5 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 30,00 %) = 32,00 *

200,00 € = 6.400,00 € ;

Valore di mercato sub 6 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 30,00 %) = 153,72 *

200,00 € = 30.744,00 € ;

Valore di mercato sub 7 = superficie convenzionale x (valore di mercato x 30,00 %) = 153,72 *

200,00 € = 30.744,00 € ;

pertanto il valore ultimo di mercato del corpo di fabbrica dato dalla somma del valore di tutti i subalterni come sopralencati risulta essere:

Val. Ult. Corpo di fabbrica = € 126.938,00

3. Il capannone non risulta legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio e che non ricorrono i presupposti per l'accertamento di conformità urbanistica, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., in quanto non suscettibile di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., non riflettendo quanto stabilito dal comma 4 "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati". Da ciò ne consegue che al valore del lotto andranno sottratti seguenti costi:

1) costi demolizione e trasporto a rifiuto del materiale come quantificati da computo metrico in € **48.960,53;**

2) spese tecniche per la redazione della segnalazione certificata di inizio attività necessaria per poter procedere alla demolizione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per un importo pari ad € **4.896,03;**

4. il valore del sub 10 corrispondente all'area di sedime del fabbricato da demolire come indicato al punto 3 è pari a

Valore attuale area di sedime fabbricato da demolire (sub 10) = mq 140,00 X € 20,00 = € 2.800,00

Alla luce di quanto sopra rappresentato il valore ultimo del lotto unico è dato dalla somma

1) Terreno residuo € 16.823,00;

2) Corpo di fabbrica € 124.138,00;

3) Area di sedime fabbricato da demolire € 2.800,00;

a cui vanno detratti costi per la demolizione del capannone pari a:

1) Costo demolizione capannone € 53.856,56;

per un totale di € **89.904,44.**

Pertanto, a ciascuna quota va attribuito un valore di un quarto al netto € **22.476,11.**

Quota 1				
Immobile	Superficie	Valore a mq	Quota	Valore
Foglio 11, p.lla 906 sub 8	86,00 mq	250,00 €	1/1	€ 21.500,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 4	53,00 mq	200,00 €	1/1	€ 10.600,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 2	6,75 mq	200,00 €	1/2	€ 675,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 10	140,00 mq	20,00 €	1/1	€ 2.800,00

11

Via Nicasio d'Ambrosio 1A - 84078 Vallo della Lucania (SA) - email ing.maieseivan@libero.it pec ivan.maiese@ordingsa.it
tel.3337809791 - 0974717300 - C.F. MSA VNI 79T27 L628K - P.IVA 04689620658

Foglio 11, p.lla 906 sub 1	841,15 mq	20,00 €	1/4	€ 4.205,75
			Totale quota	€ 39.780,75

Quota 2

Immobile	Superficie	Valore a mq	Quota	Valore
Foglio 11, p.lla 906 sub 9	86,00 mq	250,00 €	1/1	€ 21.500,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 5	32,00 mq	200,00 €	1/1	€ 6.400,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 2	6,75 mq	200,00 €	1/2	€ 675,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 1	841,15 mq	20,00 €	1/4	€ 4.205,75
			Totale quota	€ 32.780,75

Quota 3

Immobile	Superficie	Valore a mq	Quota	Valore
Foglio 11, p.lla 906 sub 6	153,72 mq	200,00 €	1/1	€ 30.744
Foglio 11, p.lla 906 sub 3	6,50 mq	200,00 €	1/2	€ 650,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 1	841,15 mq	20,00 €	1/4	€ 4.205,75
			Totale quota	€ 35.599,75

Quota 3

Immobile	Superficie	Valore a mq	Quota	Valore
Foglio 11, p.lla 906 sub 7	153,72 mq	200,00 €	1/1	€ 30.744
Foglio 11, p.lla 906 sub 3	6,50 mq	200,00 €	1/2	€ 650,00
Foglio 11, p.lla 906 sub 1	841,15 mq	20,00 €	1/4	€ 4.205,75
			Totale quota	€ 35.599,75

Alle suddette quote vanno detratti i costi della demolizione del fabbricato che insiste sul sub 10 e di importo totale pari a € 53.856,56 che saranno così ripartiti:

	Valore beni afferenti alla singola quota	Costi demolizione	Valore quota netto
Quota 1	€ 39.780,75	€ 17.304,64	€ 22.476,11
Quota 2	€ 32.780,75	€ 10.304,64	€ 22.476,11
Quota 3	€ 35.599,75	€ 13.123,64	€ 22.476,11
Quota 4	€ 35.599,75	€ 13.123,64	€ 22.476,11

In definitiva il valore di ciascuna delle tre quote è pari a € 22.476,11.

4. Riscontro osservazioni

A seguito della trasmissione della bozza di relazione di consulenza è pervenuta, a mezzo pec in data 27 aprile 2021, la seguente richiesta di chiarimento del curatore Dott. Giampiero Vecchio: “Tenuto conto che nella sentenza n. 403/2014 resa dal Tribunale di Vallo della Lucania nell’ambito del giudizio di divisione n. 558/1988 R.G., è stato lo scioglimento della comunione avente oggetto la consistenza immobiliare sita nel Comune di Castellabate censita al NCT al foglio 11, p.lla 906, acquisita da [redacted] nella predetta sentenza è stato condannato il condividente obbligato (attributario della quota 1) al pagamento in favore dei condividenti aventi titolo, di un conguaglio in denaro. Le chiedo di specificare se il valore finale delle singole quote, così come indicato a pag. 12 del predetto elaborato tecnico, è da intendersi al netto del citato conguaglio in denaro stabilito dal Tribunale di Vallo della Lucania. Inoltre, Le chiedo di specificarlo anche all’interno della perizia di stima definitiva”.

Il sottoscritto consulente, come già indicato nella tabella riepilogativa finale, conferma che il valore delle singole quote pari ad € 22.476,11 è da intendersi al netto del conguaglio in denaro stabilito dal tribunale di Vallo della Lucania con sentenza n. 403/2014 resa nell’ambito del giudizio di divisione n. 558/1988 R.G.

Ivan Maiese
Ingegnere



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

- 1) Concessione edilizia 46/279
- 2) Relazione e grafici allegati alla concessione edilizia 46/279
- 3) Variante in c.o. della concessione edilizia 46/279
- 4) Relazione e grafici allegati alla variante in c.o. della concessione edilizia 46/279
- 5) Chiusura temporanea tettoia
- 6) Computo metrico opere di demolizione
- 7) Verbale operazioni peritali
- 8) Documentazione fotografica del lotto
- 9) Notula spese e competenze

Con osservanza

Vallo della Lucania, 04/05/2021



L'esperto

Ing. Ivan Maiese



Ivan Maiese



14

Via Nicasio d'Ambrosio 1A – 84078 Vallo della Lucania (SA) – email ing.maiseivan@libero.it pec ivan.maise@ordingsa.it
tel.3337809791 – 0974717300 – C.F. MSA VNI 79T27 L628K – P.IVA 04689620658

