

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare
74/2018 del R.G.E.

contro

e

Incarico	3
Premessa	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
Completezza documentazione ex art. 567, continuità trascrizioni nel ventennio	4
BENE N.1 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN SALA CONSILINA, VIA MACCHIA ITALIANA TRAV.IACP - CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOG 18 PART 2296 SUB 15 CON ANNESSO BOX AL FG 18 PART 2296 SUB 25	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima LOTTO UNICO	10
Elenco allegati	

Errore. Il segnalibro non è definito.

In data 19/11/2021, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, accettava l'incarico di Esperto ex art. 568 c.p.c. e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I **beni oggetto di pignoramento** - come da **nota di trascrizione r.g.35781 e r.p. 27718 del 17/09/2018** sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Polla, immobile località Tempo via Annina s.s.19**, fog 12 part 324 sub 5*
- **Bene N° 2 - Sala Consilina, appartamento via Macchia Italiana Traversa IACP**, fog 18 part 2296 sub 15 con annesso box al fog 18 part 2296 sub 25

*Con **Ordinanza del 25.05.2022 il G.E. dott. A. M. De Piano dichiarava l'inefficacia del pignoramento relativamente al bene n.1**- disponendone la cancellazione e trascrizione all'esito della definitiva inefficacia.

I **beni esaminati nel presente elaborato**, pertanto, risultano essere:

- **Bene N° 2 - Sala Consilina, fabbricato via Macchia Italiana traversa IACP, fog 18 part 2296 sub 15 e sub 25**

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la **completezza della documentazione ex art 567**, di cui si riferirà nel seguito.

Estratta altresì la **documentazione catastale** e richiesta la **documentazione amministrativa** occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali in data 26.03.2022 con sopralluogo - previa comunicazione alle parti costituite a mezzo pec - presso il solo bene n.1, ovvero presso il complesso immobiliare di natura commerciale sito in Polla. Il bene anzidetto è stato visionato e misurato in tutte le sue parti durante i sopralluoghi, ma successivamente escluso dal pignoramento con ordinanza del G.E. resa a seguito dell'udienza di comparizione parti del 25.05.2022.

Il prosieguo delle operazioni peritali è avvenuto in data 06.04.2022, con nuovo sopralluogo sia presso l'immobile a natura commerciale, sia presso il bene n.1 - esaminato nel presente elaborato - consistente in appartamento per civile abitazione sito in Sala Consilina (SA), via Macchia Italiana traversa IACP, 2° piano interno 11 - catastalmente individuato al fog 18 part 2296 sub 15. Nella medesima unità negoziale della nota di trascrizione è altresì riportato il box ubicato al piano terra dello stabile - catastalmente identificato al fog 18 part 2296 sub 25.

Il secondo accesso, ovvero il sopralluogo presso il predetto appartamento in Sala Consilina, è stato consentito dalla occupante il bene _____, preventivamente avvisata a mezzo raccomandata a/r. In proposito, stante la occupazione senza titolo rilevata in fase di sopralluogo, l'occupante _____ ed il suo coniuge _____ hanno richiesto autorizzazione ad occupare il bene, ben disposti a corrispondere l'indennizzo stabilito dalla scrivente sulla base delle quotazioni immobiliari ufficiali.

Il bene è stato completamente rilevato in quanto - pur essendo abitato e rifinito in tutte le sue parti - catastalmente, alla data del sopralluogo, era ancora riportato con il classamento F4, ovvero in corso di costruzione. Nelle more della vertenza la scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia del Territorio la planimetria di aggiornamento catastale - mediante compilazione modello DOCFA, per cui, ad oggi, il bene è regolarmente accatastato come categoria A/2 classe 5, 7,5 vani, per una superficie totale di mq 141 (133 oltre aree scoperte).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta idonea. Nel fascicolo di causa è presente quanto occorrente a ricostruire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (17/09/2018).

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al sig.
, in qualità di titolare della società esecutata:

- Per i diritti pari all'intera (1/1) piena proprietà.

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità della società esecutata. Peraltro, si precisa che, stante il decesso del , l'attuale legale rappresentante della società esecutata è

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Il suolo su cui è sorto il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e box auto) è pervenuto alla società esecutata

in virtù di atto di compravendita per Notaio Roberto Orlando di Polla (SA) 22.01.2009, Rep.n. 17107, Racc.n. 5586, trascritto in data 28.01.2009, ai n. 3890/3186,

Alla dante causa , in regime di comunione legale dei beni con il coniuge , detto suolo era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina (SA) del 30.06.1999, Rep.n. 136906, trascritto in data 20.09.1999, ai n. 22018/16632, dalla

A quest'ultima, il suolo in questione era pervenuto giusta successione ex lege del sig. , apertasi in data 28.03.1980, presentata presso l'Ufficio del Registro di Sala Consilina in data 09.09.1980 al n. 72, vol. 237, trascritta in data 03.10.1980, ai nn. 23672/20860. Attesa la **natura meramente fiscale dell'atto di Successione, ai fini della continuità delle trascrizioni**, si precisa che **non risulta** - presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (già Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno), in favore della detta alcun atto di **trascrizione di accettazione espressa o tacita avente ad oggetto l'eredità del suindicato** , alla stessa devoluta per legge a seguito del decesso del medesimo de cuius.

Si evidenzia, inoltre, che sull'area (con i precedenti identificativi catastali) sulla quale è stato edificato il maggiore fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, grava la seguente formalità pregiudizievole:

- trascrizione di atto di convenzione edilizia per Notaio Roberto Orlando di Polla (SA) del 15.04.2008, Rep.n. 16315, Racc.n. 5071, trascritto in data 23.04.2008, ai nn. 16640/11480, contro la Società , nonché contro i , infra meglio sopra generalizzati, (danti causa della medesima Società esecutata del richiamato atto di compravendita per Notaio Roberto Orlando di Polla (SA) del 22.01.2009, Rep.n. 17107, Racc.n. 5586) di cui si riferirà nella sezione relativa alla legittimità urbanistica dei beni staggiti.

Segue, dunque, la trattazione specifica dell'unico lotto di vendita, così individuato:

- **lotto unico: appartamento** ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA) via Macchia Italiana Traversa IACP, fog 18 part 2296 sub 15 **con annesso box** al fog 18 part 2296 sub 25.

L'immobile ad uso residenziale è posto al piano 2° di un fabbricato di più ampia consistenza, individuato con l'interno 11. **La superficie catastale lorda è pari a 141mq**, così come rilevati dalla scrivente in sede di sopralluogo.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN SALA CONSILINA, VIA MACCHIA ITALIANA TRAVERSA IACP, FOG 18 PART 2296 SUB 15 CON ANNESSO BOX AL FOG 18 PART 2296 SUB 25.

L'immobile è ubicato in **zona semicentrale dell'abitato di Sala Consilina**, accessibile dalla Strada Provinciale 49, in area a forte connotazione residenziale, scaturita inevitabilmente dalla destinazione urbanistica della medesima, contraddistinta come **zona omogenea del PRG - comparto 167**.

Il **fabbricato condominiale** di più ampia consistenza e di recente fazione (anno 2009) è costituito da **n.5 piani fuori terra e due seminterrati**, ed è posto proprio **in prossimità della Strada Provinciale**, da cui si accede in area condominiale adibita alla sosta delle autovetture dei residenti, nonché area di manovra per l'accesso ai box seminterrati, tra i quali è altresì collocata l'unità oggetto di esecuzione.

La **natura altimetrica del suolo su cui sorge l'immobile**, connotata da un **notevole declivio**, dona all'appartamento - nonostante lo stesso sia posto ad un secondo piano - una gradevole vista sul Vallo di Diano ed un'ottima **luminosità**, in particolare sul versante sud ovest.

Quanto alle **caratteristiche tecniche**, il fabbricato cui afferiscono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, consta di una **struttura di recente costruzione** in cemento armato e solai laterocementizi; il grado di **finiture interne** dell'appartamento è buono: le stesse, esaminate attraverso il dimensionamento dei pavimenti e rivestimenti, la serramentistica ed i materiali utilizzati, mostrano un **buon grado di finiture in uso fino ad un decennio fa**, in **buono stato di conservazione**. **Nulla è pervenuto circa l'agibilità dell'immobile, sebbene lo stesso presenta ampiamente i requisiti per l'ottenimento della stessa.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Non esiste il certificato energetico** dell'immobile / APE.
- Nulla è pervenuto circa la **conformità degli impianti**. A tal proposito la scrivente precisa che l'aggiudicatario del bene dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti all'attuale normativa, sollevando ai sensi dell'art.1490 c.c. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONFINI

Il bene è posto in affaccio e confinante con area cortilizia condominiale sui versanti sud-est e sud-ovest, mentre confina con altre unità immobiliari lateralmente: con il subalterno 16 sul versante ovest e con il subalterno 14 sul versante est. Vi si accede dal portoncino di caposcala, al piano secondo, come porta di fronte a destra, salendo dalla scala condominiale.

CONSISTENZA

In via preliminare si riporta una breve **descrizione dell'appartamento** che - contrariamente a quanto emergeva dalla visura catastale inizialmente acquisita, ove si riportava "*bene in corso di costruzione*" risulta essere **abitato, completo in ogni sua parte e rifinito**. Nelle more, infatti, **la scrivente ha provveduto a redigere l'aggiornamento della planimetria e la registrazione della stessa presso l'Agenzia del Territorio**.

L'accesso all'appartamento è ubicato sul pianerottolo condominiale del **secondo piano, interno 11, porta a destra sul muro posto frontalmente alla scala**. Entrando in casa, un piccolo **ingresso** di 6,30 mq mostra la prospettiva del **soggiorno/pranzo** di 34,73 mq e del **terrazzo** di 19,65 mq, oltre il piccolo **ripostiglio** posto sulla destra di 2,74 mq. Attraverso il **disimpegno** di 8,51mq è possibile accedere alle **n.3 camere da letto**: la prima di 13,00 mq con finestra, la seconda di 17,06 mq con balcone di 3,66 mq, la terza di 13,88 mq con balcone di 3,66mq. L'appartamento è dotato di **n.2 w.c.** di 5,72 mq e 6,79 mq ed una **cucina abitabile**, in affaccio sul terrazzo, di 9,09mq.

Dalla lettura del grafico allegato all'elaborato peritale, corredato dalla documentazione fotografica, è possibile avere maggiore contezza dei vani anzi descritti.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale all'urbano è stata costituita negli atti del catasto dal 20/04/2010 (n.3795.1/2010), mai variata nell'intestazione alla società debitrice, . Il solo subalterno 25, ovvero **il box, risulta ultimato** in data 27/03/2012 prot.SA0171021 (n15525.1/2012), **mentre l'appartamento è rimasto in corso di definizione, fino all'aggiornamento catastale eseguito dalla scrivente con pratica n.SA0079889 in atti dal 26/05/2023**. Di seguito i dati specifici:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2296	15		A/2		141mq		735,95	2	
	18	2296	25		C/6	9	24mq		47,10		

Prima di passare all'urbano, il terreno al fog 18 part 2296 di 2429mq complessivi, si configurava come uliveto di classe 2, derivante da frazionamento dell'11/07/2007 prot. SA0379440 in atti dal

11/07/2007 n.379440.1/2007 in cui, in soppressione della ex part 2255 di 3403mq complessivi, venivano generate la 2296 ed anche le 2297, 2298, 2299 e 2300.

Tale operazione, tuttavia, veniva effettuata dai precedenti intestatari, atteso che la società debitrice è pervenuta alla proprietà del suolo con atto di compravendita del 22/01/2009, ed il tipo mappale - ovvero l'atto con cui il fabbricato edificato sul suolo viene inserito sulla cartografica catastale - è stato il primo atto redatto dalla medesima società in data 08/09/2009 prot. SA0417606 in atti dal 08/09/2009 n.417606.1/2009.

Corrispondenza catastale

I dati catastali aggiornati trovano corrispondenza con i dati catastali del bene oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI, PATTI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., **sussiste congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, quest'ultimo trascritto ai n. 35781 e 27718 del 17/09/2018.**

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è **rifinito in ogni sua parte e ben tenuto.**

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un **contesto condominiale**. L'amministratore p.t. comunicato dagli occupanti in sede di sopralluogo è .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente occupato , come si evince dai verbali di sopralluogo, che ha debitamente legittimato il rapporto con la Custodia Giudiziaria corrispondendo un indennizzo mensile di 300,00€, come indicato dalla sottoscritta nella fase iniziale delle operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 28/08/2018

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1980 al 20/07/1999		Successione (vd nota in calce)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff. Registro sala Consilina	03/10/1980	23672	20860
Dal 20/07/1999 al		Compravendita, rogante Agnese Bruno			

28/01/2009		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/07/1999	22018	16632
Dal 28/01/2009 ad oggi		Compravendita, rogante Orlando Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Terr. Salerno	28/01/2009	3890	3186

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **non risulta trascritta** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno, in favore della
, dante causa dei danti causa della Società debitrice esecutata, alcun
atto di **accettazione espressa o tacita avente ad oggetto l'eredità** del suindicato *de cuius* signor
, alla stessa devoluta per legge a seguito del decesso del medesimo *de cuius*.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

È stato prodotto, e versato agli atti della procedura, un **Certificato Ipotecario** (cui si rinvia per ulteriori approfondimenti e per le annotazioni) da cui si evince che **nei confronti della società esecutata risulta trascritta:**

ipoteca volontaria ai n.52012/6292 del 17/11/2009 – concessione a garanzia di mutuo condizionato – riguardante il terreno al fog 18 part 2296, a favore del Banco di Napoli S.P.A. c.f. 04485191219;

Ipoteca volontaria ai n.26941/2518 del 24/07/2013 - concessione a garanzia di mutuo fondiario – riguardante, tra gli altri, i beni oggetto della presente disamina, a favore della Banca di Credito Popolare Società Cooperativa c.f. 00423310630;

verbale di pignoramento immobili ai n.35781/27718 del 17/09/2018, riguardante tra gli altri, i beni oggetto della presente disamina, a favore della Banca di Credito Popolare Società Cooperativa c.f. 00423310630, per la somma di €888.602,86 oltre interessi.

La scrivente ha aggiornato l'ispezione ipotecaria e catastale sul nominativo della società, successivamente al verbale di pignoramento sono state trascritte ulteriori note, di seguito parzialmente riportate per opportuna valutazione:

95. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2019 - Registro Particolare 9066 Registro Generale 11639 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 9747/7111 del 19/03/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO VENDITORE

96. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2019 - Registro Particolare 17687 Registro Generale 22998 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 10113/7379 del 06/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO VENDITORE

97. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2019 - Registro Particolare 35054 Registro Generale 45646 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 47/40 del 23/10/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO VENDITORE

98. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2019 - Registro Particolare 35055 Registro Generale 45647 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 47/40 del 23/10/2019

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

100. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2021 - Registro Particolare 18894 Registro Generale 23999 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1093 del 25/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

102. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2023 - Registro Particolare 42877 Registro Generale 53060 Pubblico ufficiale BARATTA TIZIANA Repertorio 602/473 del 20/12/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO VENDITORE

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **regolare per la legge n° 47/1985**.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Normativa urbanistica. Urbanisticamente il lotto in cui ricade l'immobile rientra in **zona omogenea C167 del vigente PRG**, destinata a nuovi insediamenti residenziali individuati in ambito del territorio comunale che comprendono i **piani di lottizzazione convenzionata**.

Regolarità edilizia. Il fabbricato cui l'appartamento appartiene rientra nella costruzione di una lottizzazione convenzionata approvata dal Consiglio Comunale di Sala Consilina. Ancor prima della società esecutata, infatti, , avevano avviato l'iter procedurale della **pratica edilizia 55/2005** al Comune di Sala Consilina, avente ad oggetto il **Permesso di Costruire per la realizzazione di una lottizzazione privata in aree ex Legge 167/62 e s.m.i.** In data 07/03/2005 la società Prima Casa S.C.R.L. avanzava **proposta di intervento edilizio** di cui il Comune prendeva atto con **Delibera della Giunta Comunale di Sala Consilina n.0120 del**

23/06/2006 e successiva trascrizione di **atto di convenzione edilizia per Notaio Roberto Orlando di Polla (SA)** del 15.04.2008, Rep.n. 16315, Racc.n. 5071, trascritto in data 23.04.2008, ai nn. 16640/11480, **contro la** , con sede

), **nonché contro i signori** , che si costituivano quali **soggetti attuatori della convenzione urbanistica** per la realizzazione dei lavori di completamento della strada di accesso al lotto già edificato di proprietà dello IACP di Salerno, così come da progetto redatto dal tecnico progettista ed approvato in Giunta Comunale del 07/12/2007 n.184, obbligandosi a cedere gratuitamente al Comune le aree distinte al NCT di Sala Consilina fog 18 part. 2251, 2304, 2300, 2301, 2303, 2299, 2257, 2297, 2256 – per un totale di are 27,03. Si impegnavano altresì, gli attuatori, a costituire servitù di uso pubblico sulle aree interessate dall'urbanizzazione relativa alle reti tecnologiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo l'immobile – di **natura condominiale** – risultava ancora in corso di costruzione, tuttavia gli occupanti hanno segnalato la sussistenza di un nominato amministratore p.t.), dichiarando altresì che alcuna delibera era stata emessa riguardante lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione, e che risultavano pagati tutti gli oneri condominiali. Prima della vendita, tuttavia, sarà opportuno effettuare una nuova verifica circa la sussistenza di eventuali deliberati assembleari, atteso che *“le spese necessarie alla conservazione stessa dell'immobile, indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata, sono comprese tra le spese «per atti necessari al processo» che, ai sensi dell'art. 8 d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, sono anticipate dal creditore procedente per essere poi rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 c.c.”*(Cass., 22/06/2016 n.12877).

STIMA LOTTO 1

Il **valore commerciale del bene** pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: **ubicazione** dell'immobile, **caratteristiche e peculiarità** della zona oltre che dalla **facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta**. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune **documentazioni ufficiali** ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il **più probabile valore di compravendita** da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in **zona territorialmente omogenea del comune di Sala Consilina, via Macchia Italiana - distinta come C1 ed intesa come semicentrale**. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali – abitazioni civili - in normale stato manutentivo, sono associati ad un **valore estimativo variabile tra i 520€/mq ed i 740€/mq per le abitazioni, tra i 400€/mq ed i 590€/mq per i box**. La scrivente, nel prendere atto del grado di finiture interne ed esterne del cespite, oltre alla valutazione dell'accessibilità ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo più consono alle attuali condizioni del mercato, ritenendo congruo un valore estimativo pari ad € 700/mq per l'abitazione, ad €500/mq per il box auto.

La scrivente ha ritenuto altresì opportuno procedere alla formazione di un **lotto di vendita unico**, così costituito:

- **Sala Consilina, appartamento via Macchia Italiana** Traversa IACP, fog 18 part 2296 sub 15 **con annesso box** al fog 18 part 2296 sub 25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in via Macchia Italiana fog 18 part 2296 sub 15, 2° piano int.11	141 mq	700,00 €/mq	€ 98.700,00	100,00	€ 98.700,00
Box auto in via Macchia Italiana fog 18 part 2296 sub 25, secondo piano seminterrato int.2	24	500€/mq	€ 12.000,00	100	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 110.700,00

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 110.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:

1. N.2 verbali di sopralluogo redatti dal nominato Custode avv. Raffaele Fiore.
2. Tavola grafica con individuazione, planimetria stato attuale, foto.
3. Documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio.
4. Documentazione relativa all'aggiornamento della planimetria catastale redatto dalla scrivente (redazione e presentazione modello DOCFA). Visura aggiornata.
5. Calcolo indennità di occupazione.
6. Valori OMI per la zona di riferimento.
7. Ispezione ipotecaria aggiornata.