

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)
Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva
promossa da:
BANCA della CAMPANIA spa
contro
Omissis+4
(n.ro 21 /14 del R.G.E.)



Integrazione e precisazioni relative alla consulenza tecnica di ufficio procedura esecutiva immobiliare n. 21/2014.

A seguito del deposito della consulenza tecnica di ufficio, come da incarico ricevuto dal G.E. dott. Luigi Bobbio, la scrivente architetto incaricato, osserva quanto segue.

Rilevato che, in data successiva al deposito della relazione peritale, in parziale deroga a quanto stabilito nel precedente elaborato peritale, è emerso quanto segue.

In riferimento alla particella n. 3805, foglio n. 28, sub 2 e 3, ex p.lla n. 1133 sub. 3, è emerso che, a seguito dell'abbattimento del fabbricato, autorizzato con D.I.A dal Comune di Sarno, giusta prot. n. 1074 del 22.01.2014, così come richiesto dal sig. omissis, in qualità di "comproprietario di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in Sarno, alla via Provinciale Amendola".

Detto immobile, veniva abbattuto con SCIA prot. n. 1074 del 22.01.2014, col ripristino integrale dello stato dei luoghi. Pertanto, a seguito della predetta demolizione, rimaneva superficie libera per circa mq. 300 – definita area urbana a livello catastale - oggi distinta ed identificata in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sarno, con p.lla n. 3805 sub. 4.

Pertanto, a precisazione di quanto all'epoca dichiarato, si precisa ed integra l'elaborato peritale depositato facendo presente che rispetto a quanto contenuto nel precedente elaborato, alla consistenza immobiliare descritta e stimata, va aggiunta la particella n. 3805 sub. 4, foglio n. 28, della superficie di circa mq. 300. -Area Urbana-



Detta consistenza, va valutata nel modo che segue:

LOTTO 4 -Area Nuda- di mq.300

identificata al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.3805 sub 4

-Area Urbana- alla Via Provinciale Amendola- piano; T.

Confinante con P.lle nn.519-1311 e u.i.3747;

Determinazione del VALORE del BENE PIGNORATO

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione verrà effettuato *con la "stima sintetica"*.

Stima SINTETICA-

LOTTO 4 -Area Nuda- di mq.300

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.3805 sub 4

-Area Urbana- alla Via Provinciale Amendola- piano; T.

Il valore di un immobile può essere definito come *“il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima”*.

Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il *“metodo sintetico”*. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati in base all'indagine di mercato esperita risultano le quotazioni e rendimenti riferiti ad aprile 2019.

La **SUPERFICIE** dell'immobile, quale AREA NUDA di mq.300, risulta ricoperta da uno strato di pietrisco e risulta ubicata all'interno di una corte privata, proprio a confine degli immobili oggetto della precedente Relazione Peritale.

Quindi la SUPERFICIE del **LOTTO 4**, come sopra definita è stata calcolata in base al seguente prospetto:

Superficie rilevata per la part.3805 sub 4 è pari a: 300 mq.

Totale Superficie = 300,00mq

In base all'indagine di mercato esperita considerando anche le quotazioni e rendimenti riferiti ad aprile 2019, tenuto conto di tutte le caratteristiche relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore dell'AREA NUDA è pari a:

PREZZO	€/mq	50,00
--------	------	--------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'Area Nuda è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	300,00mq x 50,00 € = 15.000,00 €
--------------------------	------	---

LOTTO 4 – “AREA NUDA”

identificata al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.3805 sub 4

Area Urbana- alla Via Provinciale Amendola- piano; T.

Il prezzo base di vendita del LOTTO 4, è pari a circa €15.000,00

dico (Euro quindicimila/00).

Valore finale del bene pignorato

Valore finale del bene pignorato:

LOTTO 4 valore finale del bene € 15.000,00



Si allega alla presente relazione Integrativa la seguente documentazione:

1. Visura catastale del bene su cui veniva effettuata la demolizione;
2. Scheda catastale del bene su cui veniva effettuata la demolizione;

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione integrativa quale chiarimenti, che si compone di n.4 pagine intere fino a questo punto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, 29.01.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(arch. Carmela Esposito)

