

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;

Per quanto concerne i titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto della procedura si è ritenuto più esaustivo riportarli singolarmente, fabbricato per fabbricato, evidenziando le eventuali difformità rilevate, già in parte sottolineate nei quesiti precedenti, e quant'altro utile ai fini urbanistici.

6.1- Foglio 23 p.lla 262 sub 1 - cat. D2

Il fabbricato di categoria catastale D2, è stato realizzato mediante **Concessione edilizia n° 15 del 1996**(vedi allegato n°5.),recuperando un vecchio edificio rurale. Il progetto assentito prevedeva:

- al piano terra, la zona giorno, con la presenza di una cucina, di una sala accoglienza con esposizione dei prodotti agricoli e una cantina;
- al piano primo tre camere da letto doppie con relativi servizi igienici;
- un secondo, sottotetto utilizzato per la conservazione dei prodotti agricoli.

È stata successivamente presentata una **D.I.A. n. 1955 del 26/09/1996**(vedi allegato n°5.2) attraverso la quale sono state previste le seguenti varianti:

- Al piano terra dove era prevista la sala accoglienza ed esposizione, viene ubicata la sala accoglienza e ristorazione;
- Sempre al piano terra la cantina con funzione di conservazione prodotti agricoli, viene destinata a sala esposizione.

È stato rilasciato un **Certificato di agibilità n° 03/98**(vedi allegato n°5.3)rilasciato in data 09/07/1998.

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse diverse discordanze rispetto ai titoli autorizzativi:

- Il piano terra è adibito interamente a sala ristorante con annessa cucina, che ricade nella porzione non oggetto del pignoramento;
- Il piano secondo, sottotetto è stato trasformato da deposito a camere da letto con bagno;
- È presente una tettoia esterna, che si sviluppa su due lati del fabbricato, oggi chiusa con delle vetrate.

Relativamente all'ultima difformità rilevata (tettoia chiusa) è stato presentato presso l'UTC di San Mauro la Bruca un'istanza di **dicondono edilizio**, ai sensi dell'art. 32 del Decreto Legge n. 269 del 30.09.2003, in data **10.12.2004 prot. n. 2806** e successiva integrazione in data 18.06.2005 con prot. n. 1833 (costruzione di un locale adibito a reception e realizzazione di una tettoia) riportato in allegato n° 5.4.

Mentre per il cambio d'uso del sottotetto non risulta alcun tipo di istanza di condono e/o sanatoria. Poiché il fabbricato pignorato è solo una porzione dell'intero corpo di fabbrica, durante la stima verranno decurtati dal prezzo finale del bene tutte le opere necessarie per dividere le due proprietà e renderle autonome:

- Muri interni;
- Collegamento interno col piano sottotetto;
- Le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia di accertamento di compatibilità per sanare parte della tettoia ad esclusione delle vetrate di chiusura.

6.1.a - SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Per quanto concerne la tettoia, seppur sia stata presentata un'istanza di condono, si tratta di un abuso non sanabile in quanto il condono del 2003 non è stato adottato dalla Regione Campania.

Inoltre la chiusura della tettoia si configura come un aumento di volume e questa tipologia di abuso non risulta sanabile nelle zone vincolate paesaggisticamente, inoltre anche le dimensioni della tettoia superano i limiti consentiti dalle sanatorie ambientali.

Attualmente si potrebbe effettuare un accertamento di compatibilità, ma la tettoia andrebbe aperta e ridotta di dimensione, non superando il 25% della superficie coperta del fabbricato.

Quindi tale spazio esterno non verrà conteggiato nel computo delle superfici commerciali utili all'individuazione della stima, poiché non regolarmente assentito.

6.2 - Foglio 23 p.lla 275 cat. D7

Il fabbricato identificato con la p.lla 275 del foglio 23, rappresenta un edificio destinato originariamente a depositi dell'attività agrituristica.

Successivamente senza alcun titolo autorizzativo è stato trasformato in camere da letto per il pernottamento.

La costruzione è stata realizzata con **Permesso di Costruire in SANATORIA n° 4/2006** che riguardava la costruzione di un fabbricato da destinare a depositi agricoli (vedi allegato n°5.5).

6.2.a - SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Dalle indagini effettuate è emerso che la variazione di destinazione d'uso non è sanabile, poiché durante gli innumerevoli progetti realizzati dal sig. ██████████ è stata utilizzata tutta la volumetria da poter destinare alla residenza.

Quindi, non potendo in alcun modo sanare la variazione d'uso, i locali verranno stimati in base all'unica destinazione urbanistica autorizzata e cioè depositi.

Poiché l'attuale divisione interna presenta delle differenze rispetto ai grafici del progetto approvato (bagni non presenti), sarà necessario redigere una SCIA in sanatoria i cui costi della pratica e delle sanzioni verranno decurtati al valore bel bene.

6.3 - Foglio 23 p.lla 259, cat. C2

Il fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 14/98** finalizzata alla realizzazione di un'area attrezzata ad agricampeggio (*vedi allegato n°5.6*). Nella concessione il fabbricato era stato adibito a bagni a servizio dell'agricampeggio.

In seguito per tale immobile è stata presentata un'istanza di condono in data **10.12.2004 prot. n. 2804** e successiva integrazione in data 18.06.2005 con prot. n. 1831 (*cambio di destinazione d'uso da deposito ad auditorium ed ampliamento*) – ad oggi non ancora evasa (*vedi allegato n°5.7*).

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato attualmente viene utilizzato come deposito.

Le **difformità** rilevate consistono in un lieve ampliamento, evidenziato *nella figura 51*, e il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato.

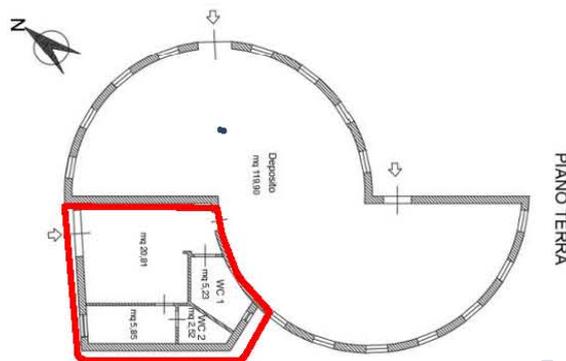


Figura 51 – Pianta con individuazione degli abusi ancora non sanati

6.3.1 - SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Per quanto concerne gli abusi rilevati, seppur sia stata presentata un'istanza di condono nel 2004, gli abusi non sono sanabile in quanto il condono del 2003 non è stato adottato dalla Regione Campania. Inoltre, non è possibile nemmeno ricorrere alla presentazione di una pratica di

6.5.1 - SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Per quanto concerne i lievi abusi rilevati (tettoie in lamiera) si ritengono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria. Tali spese verranno decurtate dal valore del bene.

6.6 - Foglio 23 p.lla 276 cat. C2

Il blocco servizi igienici è stato realizzato con **Permesso di Costruire n° 09/2006**(vedi allegato n°5.8).

I servizi igienici sono stati realizzati per essere utilizzati dagli utenti del maneggio.

Non sono emerse discordanze rispetto al progetto approvato.

6.7 - Foglio 23, particella 49, sub. 1 e 2, cat D2, p.lla 280 sub 1 cat. D2 e p.lla 89

L'originario fabbricato identificato con la p.lla 49 sub 1 e 2 del foglio 23 è stato ristrutturato ed ampliato mediante il "**Provvedimento autorizzativo rilasciato dal SUAP prot. n° 5984 del 01.06.2006**" che prevedeva la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale da destinare a residenza agrituristica(vedi allegato n°5.9).

È stato reperito anche il Certificato di **agibilità** n° 1/07 del 23/05/07 (vedi allegato n°5.10).

L'immobile si sviluppa su tre livelli. Il progetto approvato prevedeva la sistemazione del piano terra e del piano primo a camere da letto con bagno, per il pernottamento, mentre il piano sottotetto adibito a deposito agricolo.

L'originario fabbricato è in parte di proprietà del sig. ██████████ (sub 2) e in parte della società il ██████████ (sub 1). La parte ampliata è in comproprietà del sig. ██████████ e della società il ██████████ ricadente sulle p.lle 280 e 91.

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti **difformità** rispetto al titolo autorizzativo:

- La porzione del piano terra destinata a servizi tecnologici, in realtà è stata trasformata in una camera da letto per la struttura ricettiva;
- Piano sottotetto trasformato in n° 5 camere da letto;
- Lieve incremento volumetrico su tutti e tre i piani, in corrispondenza del corridoio centrale;
- Assenza della scala esterna;
- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità prospettiche.

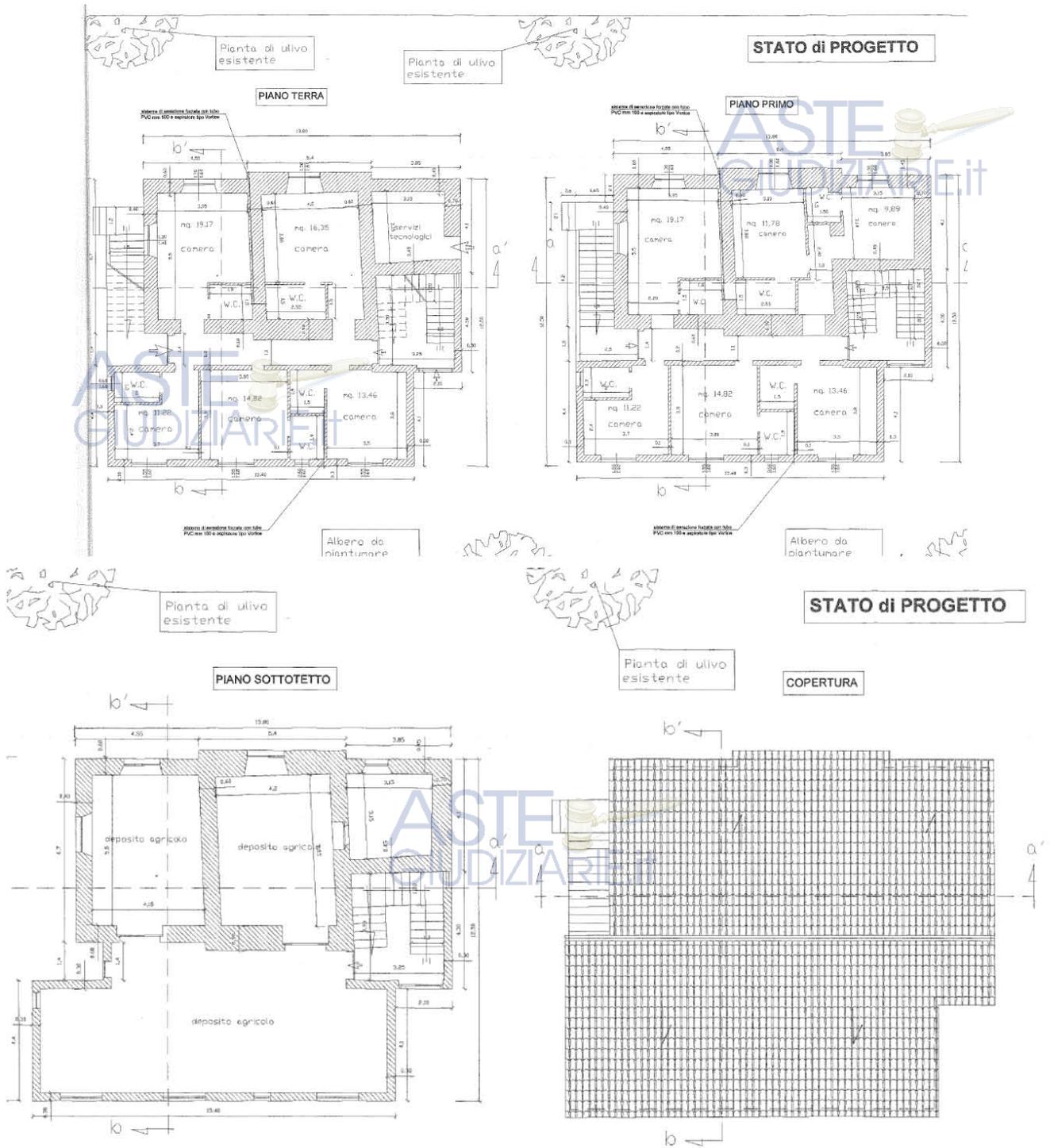


Figura 53 - grafici di progetto



Figura 54 – Pianta dello stato di fatto con indicazione delle difformità

6.7.a - SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Per quanto concerne la sanabilità degli abusi rilevati, tutti eseguiti senza alcun titolo autorizzativo, si rileva quanto segue:

- Le difformità di diversa distribuzione interna sono sanabili attraverso la presentazione all'Ufficio tecnico di San Mauro la Bruca e/o al SUAP Cilento di una SCIA in sanatoria;
- Le difformità prospettiche sono sanabili attraverso la presentazione di un accertamento di compatibilità paesaggistica, all'Ufficio tecnico di San Mauro la Bruca, con acquisizione del parere paesaggistico della soprintendenza e degli altri enti sovracomunali;
- Gli aumenti volumetrici registrati lungo i corridoi dei singoli piani non sono sanabili poiché in aree vincolate paesaggisticamente non sono consentite le sanatorie per gli aumenti

volumetrici. Quindi andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante la presentazione di una SCIA;

- Le variazioni di destinazione d'uso del piano terra e del piano sottotetto non sono sanabili, poiché è stato utilizzato tutto l'indice relativo alla residenza. Inoltre l'altezza media attuale delle singole stanze del sottotetto non rispetta le norme di abitabilità e quindi tali stanze non sarebbero comunque idonee alla permanenza di persone in pernottamento.

Verranno quindi detratti dal valore finale del bene le seguenti spese:

- Pratica di compatibilità paesaggistica;
- Opere di demolizione delle porzioni abusive e ripristino delle murature;
- Spese di aggiornamento catastale.

NOTA. Per i rilievi dei singoli immobili vedere l'allegato n° 4

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;

I beni pignorati sono edifici e terreni che fanno parte di un'originaria attività agrituristica.

A parere della scrivente, data l'estensione della proprietà e il numero di beni presenti è auspicabile, suddividere i beni in tre lotti, anche per facilitare le operazioni di vendita:

- **LOTTO N° 1** è composto:
 - da una porzione dell'edificio posto all'ingresso della proprietà, adibito a ristorante e camere per il pernottamento;
 - da n° 2 edifici distinti adibiti a locali deposito distinti;
 - dal campo da gioco;
 - da un blocco servizi igienici;
 - da una struttura adibita a box cavalli e porcilaie;
 - da diverse p.lle di terreno.

Su tale lotto è collocata la strada di accesso agli altri beni interessati dal pignoramento, facenti parte dei lotti n° 2 e n°3. Pertanto dovrà essere garantita la servitù di passaggio ai predetti lotti.

Di seguito si riportano tutti i beni facenti parte del lotto n°1 con le relative quote poste in vendita:

LOTTO N° 1		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA
Catastato fabbricati	Foglio 23, p.lla 262 sub 1, cat. D2,	1/1 ██████████
	Foglio 23 p.lla 275, cat D7	
	Foglio 23 p.lla 277, cat D6	
	Foglio 23 p.lla 259, cat C2,	
	Foglio 23 p.lla 260, cat C6,	
	Foglio 23 p.lla 276, cat C2,	
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 24, are 03.62, qualità uliveto	1/1 ██████████
	foglio 23, p.lla 245, are 04.43, qualità uliveto e seminativo irriguo	
	foglio 23, p.lla 124, are 00.84, qualità pascolo,	
	foglio 23, p.lla 230, are 11.07, qualità pascolo	
	foglio 23, p.lla 237, are 02.05, qualità querceto,	
	foglio 23, p.lla 239, are 41.78, qualità querceto,	
	foglio 23, p.lla 278 (ex p.lla 261), are 44.28, qualità querceto,	
	foglio 23, p.lla 274, ha 01.89.60, qualità uliveto,	
	foglio 23, p.lla 128, are 42, qualità uliveto	
	foglio 23, p.lla 260, are 01.60, ente urbano	
	foglio 23, p.lla 262, are 8.88, ente urbano	
	foglio 23, p.lla 277, are 9.57, ente urbano	
	foglio 23, p.lla 259, are 03.46, ente urbano	
	Foglio 23, p.lla 275, are 2.90, ente urbano	

– LOTTO N° 2 è composto:

- dall'edificio posto a valle della proprietà adibito acamere per il pernottamento;
- da diverse p.lle di terreno adiacenti.

Tale lotto godrà del diritto di passaggio sulla strada interna, in parte ricadente sia sulle p.lle faceti parte del lotto n°1 che del lotto n°3.

Sono state abbinate a questo lotto tutte le p.lle di terreno che furono asservite al fondo, in fase di presentazione della pratica edilizia SUAP prot. n° 5984 del 01.06.2006 (vedi allegato n°5.9), per eseguire la ristrutturazione e l'ampliamento.

Si precisa inoltre che due p.lle di terreno 89 e 94 del foglio 23 sono pignorate solo quota parte (1/5 + 1/5), inoltre la p.lla 94 si configura come fabbricato rurale, ma oggi sulla sua superficie è presente laghetto artificiale.

Di seguito si riportano tutti i beni facenti parte del lotto n° 3 con le relative quote poste in vendita:

LOTTO N° 2		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA
Catasto fabbricati	Foglio 23 p.lla 49 sub 2, cat. D2,	1/1 ██████████
	foglio 23 p.lla 49 sub 1, cat D2,	1/1

		Il Forno Antico s.r.l.
	Foglio 23 p.lla 280, sub 1,	1/1 (1/2 di [redacted] e 1/2 de il [redacted])
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 46, are 23.29, qualità pascolo arb,	1/1 [redacted]
	foglio 23, p.lla 47, are 13.74, qualità uliveto	
	foglio 23, p.lla 50, are 6.60, qualità bosco ceduo	
	foglio 23, p.lla 77, are 02.38, qualità uliveto	
	foglio 23, p.lla 92, are 1.50, qualità seminativo	
	foglio 25, p.lla 2, are 21.57, qualità uliveto	
	foglio 25, p.lla 3, are 47.80, qualità uliveto e seminativo	2/5 (1/5 di [redacted] e 1/5 il [redacted])
	foglio 25, p.lla 4, ha 01.82.28, qualità querceto	
	Foglio 23, p.lla 89, are 02.04, qualità pascolo	1/1 II [redacted]
	Foglio 23, p.lla 94, are 00.30, fabbricato rurale	
	Foglio 23, p.lla 51, are 17.94, qualità semin. Irr. arb.	
	Foglio 23, p.lla 81, are 02.02, qualità pascolo arbor.	
	Foglio 23, p.lla 83, are 19.80, qualità vigneto	
Foglio 23, p.lla 85, are 03.10, qualità vigneto		
Foglio 23, p.lla 88, are 03.80, qualità pascolo		

– **LOTTO N° 3** è composto unicamente da terreni in parte destinati ad uliveto.

Anche questo lotto godrà del diritto di passaggio sulla strada interna, unica via di accesso al fondo.

Di seguito si riportano tutti i beni facenti parte del lotto con le relative quote poste in vendita:

LOTTO N° 3		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA E PROPRIETA'
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 28, ha 01.44.84, qualità uliveto	1/1 [redacted]
	foglio 23, p.lla 64, ha 02.26.69, qualità bosco ceduo	
	foglio 23, p.lla 67, ha 01.58.80, qualità uliveto	
	foglio 25, p.lla 215, ha 03.76.60, qualità uliveto	
	foglio 25, p.lla 1, ha 3.39.29, qualità uliveto e seminativo	

Attraverso la seguente planimetria vengono individuate le distribuzioni dei singoli lotti:

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;

Poiché nella procedura esecutiva sono stati posti a pignoramento i beni di proprietà del sig. [REDACTED] e quelli della società il [REDACTED] quasi tutti sono stati pignorati per l'intera quota di 1/1 perché di proprietà esclusiva dei due esecutati.

Per quanto concerne la p.lla 91, oggi 280, del foglio 23 essa risulta in comproprietà per 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] quindi anch'essa risulta pignorata per l'intera quota.

Solo le p.lle 89 e 94 sono state pignorate non per l'intera quota, ma unicamente per i 2/5 essendo [REDACTED] e il [REDACTED] rispettivamente proprietari della quota di 1/5 ciascuno. Fa eccezione la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89, che essendo stato realizzato da [REDACTED] e il [REDACTED] risulta pignorato per l'intera quota (1/1).

Si riportano per chiarezza le quote poste a base della vendita:

[REDACTED] per l'intera quota di 1/1	Catasto fabbricati foglio 23 p.lle 262, 49 sub 2, 275, 277, 259, 260 Catasto terreni foglio 23 p.lla 24, 28, 46, 47, 50, 64, 67, 77, 92, 124, 128, 230, 237, 239, 245, 274, 259, 260, 278, 276 Catasto terreni foglio 25 p.lle 1,2,3,4,215
[REDACTED] per i diritti di 1/2	Catasto fabbricati fol. 23, p.lla 280 sub 1 (ex p.lla 91)
[REDACTED] per i diritti di 1/5	Catasto terreni fol. 23, p.lle 89 e 94
Società [REDACTED] per l'intera quota di 1/1	Catasto terreni fol. 23 p.lle 51, 81, 83, 85, 88 Catasto fabbricati foglio 23 49 sub 1
Società [REDACTED] 1/2	Catasto fabbricati fol. 23, p.lla 280 sub 1 (ex p.lla 91)
Società [REDACTED] S.r.l. diritti di 1/5	Catasto terreni fol. 23, p.lle 89 e 94

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 discadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Durante i sopralluoghi effettuati si è constatato che i beni pignorati **risultavano occupati** non dai debitori [REDACTED] e [REDACTED], ma **da terza persona** identificata col sig. [REDACTED] titolare della [REDACTED], il quale era munito di regolare contratto di fitto del 21/01/2019.

È stato rinvenuto un ulteriore contratto di locazione sui terreni agricoli pignorati, stipulato dalla sig.ra [REDACTED] nel marzo 2018.

Su tutta la proprietà nel corso degli anni si sono susseguiti i seguenti contratti di locazione:

- La società il [REDACTED] ha utilizzato i beni del sig. [REDACTED] per svolgere l'attività mista di ricettività in case rurali, fittacamere, lavorazione di prodotti agricoli, noleggio autoveicoli senza conducente;
- 22/01/2013 [REDACTED] s.r.l. ha fittato dalla società il [REDACTED] per 6 anni, i beni detenuti da quest'ultima. Questo contratto si è poi rinnovato tacitamente per altri 6 anni nel 2019;
- 31/07/2017 la società [REDACTED] s.r.l. ha SUBaffittato all'azienda [REDACTED] del sig. [REDACTED] la proprietà di cui era titolare sempre il sig. [REDACTED]

In data 29/09/2020 il giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano De Luca ha ordinato l'immediato rilascio dei beni da parte degli esecutati [REDACTED] e il [REDACTED] dell'affittuario [REDACTED], del subaffittuario [REDACTED] e chiunque altro occupasse il compendio pignorato.

Oggi i beni possono ritenersi liberi da cose e persone, quindi ai fini della stima verrà calcolato il valore di un bene libero, senza di vincoli di contratti di fitto in essere.

Quesito 10

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



Gli immobili in oggetto **non risultano** occupati dal coniuge, ne risultano provvedimenti di assegnazione.

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;



Non si rilevano vincoli presenti sull'area fatta eccezione per quelli di natura paesaggistica e urbanistica descritti nel quesito 5.

Su alcuni beni si segnalano delle vecchie scritture private di costituzione di vincolo (vedi quesito n°1):

- **1996** autorizzazione a svolgere l'attività agrituristica da parte di [REDACTED]
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di vincolo del 03/10/1996 in Notar [REDACTED] trascritto il 14-10-1996 ai nn. 24694/20063, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con la quale si autorizza la destinazione all'attività di agriturismo svolta da [REDACTED] relativamente all'immobile in San Mauro La Bruca ctr. "Forno-Panzariello" in catasto foglio 23 particella 8 di metri quadri 64;
- **1998** vincolo all'uso a scopi agrituristici del seguente immobile con le relative pertinenze
Fabbricato rurale in San Mauro La Bruca Contrada Forno-Panzariello su tre livelli, Terra, primo e sottotetto confinante con proprietà di [REDACTED] da tutti i lati riportato nel N.C.T. di San Mauro La Bruca alla partita 3048 ancora in ditta [REDACTED] foglio 23 particella 125 di are 1.12 fabbricato rurale diruto r.d.l.0, r.a.l. 0; alla partita 3081 in ditta [REDACTED] foglio 23 particella 8 di are 0.64 fabbricato rurale diruto r.d.l. 0, r.a.i. 0, nonché i macchinari attrezzi ed arredi descritte nella fattura di acquisto numero 19 in data

31/03/98 emessa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un periodo di almeno 10 anni a partire dalla data di liquidazione del contratto previsto dal P.O.P. Campania 1994-99 misura 4.2.1/a ed a rendere pubblico tale vincolo mediante trascrizione al componente ufficio dei Registri Immobiliari

- **2001** vincola a favore della Regione Campania sede Napoli e contro [REDACTED], nato a San Mauro La Bruca 29/04/1950 con la quale il signor [REDACTED] vincola all'attività agri-campeggio/agricamper per il fondo rustico in San Mauro La Bruca località Forno in catasto foglio 23 particella 27 di ha02.04.00 per la superficie occorsa per la realizzazione delle piazzole specificate nella premessa della trascrivendo scrittura.

La sottoscritta è riuscita a reperire unicamente la scrittura privata del 1998 (vedi allegato n° 7.4) che poneva il vincolo per un arco temporale di almeno 10 anni. Si ritiene che dato il lasso di tempo trascorso, tutti e tre le scritture private abbiano cessato la loro validità. Resta comunque la destinazione urbanistica dei fabbricati ad attività produttive e non residenziale.

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 metroquadrato 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.*

I beni pignorati sono stati suddivisi in tre distinti lotti di vendita. Poiché sono composti sia da fabbricati che da terreni, al fine di ottenere il valore commerciale, cioè il più probabile valore di mercato dei beni esecutati, verranno utilizzate due metodologie diverse di stima:

- Per i **fabbricati** ci si è serviti del metodo del “costo di costruzione”. Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. La stima a costo di costruzione consiste nell’assumere quale valore di mercato di un immobile la somma tra il costo complessivo dell’area e il costo di costruzione dell’edificio, quest’ultimo eventualmente deprezzato. Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all’uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell’obsolescenza funzionale ed economica del bene;
- Per i **terreni** ci si è serviti del metodo di raffronto, attraverso la valutazione comparativa con beni immobili riscontrati in zone similari (procedimento di stima sintetico).

Il valore così ottenuto è stato poi mediato con quello derivante dall’applicazione delle tabelle ricavate dalla Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l’anno 2020 di cui alla legge 26.05.1965 n. 590.

Vengono di seguito riportati in generale i due criteri di stima poc’anzi detti, successivamente si passerà alla stima dei singoli lotti. Da un lato verranno stimati i fabbricati e dall’altro i terreni annessi ai singoli lotti. Il valore finale, somma dei valori dei fabbricati e dei terreni, rappresenterà il valore finale di vendita di ogni singolo lotto.

12.1 - STIMA DEI FABBRICATI

La stima dei singoli fabbricati verrà effettuata separatamente poiché ogni immobile presenta delle caratteristiche diverse: alcuni sono frutto di recupero e ristrutturazione, altri sono delle nuove costruzioni, oltre a differire anche per la diversa destinazione.

Il criterio di stima sarà quindi quello del costo di costruzione, che in formula può essere così rappresentato:

$$V_m = V_a + (V_{C_c} - D)$$

Laddove avremo

V_m= valore del bene immobile,

V_{Cc}= valore a costo di costruzione,

V_a= valore dell’area di pertinenza,

D= deprezzamento

Il valore a costo di costruzione [**V_{Cc}**] è composto da due fattori di produzione:

a. fattore costruzione

b. fattore area di sedime**12.2 - STIMA DEI TERRENI**

I terreni verranno stimati attraverso l'applicazione di due diversi prezzi.

- A. Valori Fondiari Medi;
- B. Valori medi di mercato.

Ricavati entrambi i prezzi in €/mq verrà ottenuto il valore medio di A e B, tale valore verrà poi moltiplicato per le rispettive superfici di terreno a seconda della coltura presente, ottenendo così il più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

12.2.a - VALORE DELL'IMMOBILE RISPETTO AI VALORI FONDIARI MEDI

Al fine di giungere ad un valore che sia quello più vicino al valore reale del bene da stimare si è ritenuto di partire dall'analisi dei valori fondiari medi delle singole aree, secondo quanto disposto nel Decreto Dirigenziale della giunta Regionale della Campania n° 48 del 03/03/2020.

Sono stati quindi considerati i seguenti fattori ricavati dalla tabella allegato al Decreto n° 48 (vedere figura n° 55):

- a) Il Comune in cui è inserito il lotto di terreno e la zona di appartenenza;
- b) Le tipologie di coltura presenti;
- c) I valori fondiari medi riportati in €/ettaro classificati a seconda delle colture riportate nella visura catastale;

Zona n°9 - **Costiera Cilentana e Alto Cilento** - Comprende i Comuni di Camerota, Centola, Ispani, Morigerati, Pisciotta, Roccagloriosa, San Giovanni a Piro, **San Mauro La Bruca**, Santa Marina, Sapri, Torraca, Torre Orsaia, Tortorella e Vibonati.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	23.646,00
Seminativo arborato irriguo	23.646,00
Seminativo asciutto	11.006,10
Seminativo arborato asciutto	11.760,00
Uliveto	23.646,00
Vigneto	22.861,30
Ficheto	22.000,00
Uliveto-ficheto	19.495,35
Bosco ceduo m	2.484,30
Bosco ceduo ca.	3.647,70
Castagneto da frutto	6.855,45
Querceto	2.295,30
Pascolo	2.295,30

Figura 55 - tabella riportata alla pagina 23

Si riporta di seguito la tabella con l'individuazione unicamente delle colture presenti nelle p.lle di terreno pignorate. I valori fondiari medi riportati in €/Ha sono stati trasformati in €/mq:

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	A*
		VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq
Seminativo irriguo	23.646,00 €	2,365 €
Seminativo asciutto	11.006,10 €	1,101 €
Uliveto	23.646,00 €	2,365 €
Vigneto	22.861,30 €	2,286 €
Bosco ceduo ca.	3.647,70 €	0,365 €
Querceto	2.295,30 €	0,230 €
Pascolo	2.295,30 €	0,230 €

* Tali valori si ottengono dividendo il valore di A per 10000

Figura 56 -

12.2.b - VALORE DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLE INDAGINI DI MERCATO

Al fine di individuare un valore che possa rappresentare il più probabile valore di mercato del bene esecutato, ci si è serviti del metodo di raffronto, attraverso la valutazione comparativa con beni immobili riscontrati in zone simili (procedimento di stima sintetico).

Inoltre i prezzi sono stati modulati in base alle caratteristiche delle singole aree: accessibilità, colture, stato manutentivo del bene e condizioni generali.

Sono stati riscontrati i seguenti valori medi per le specifiche colture presenti nei lotti pignorati:

TIPO DI COLTURA	C
	VALORI DI MERCATO
Seminativo irriguo	5,70 €
Seminativo asciutto	2,00 €
Uliveto	5,70 €
Vigneto	5,40 €
Bosco ceduo ca.	1,80 €
Querceto	1,80 €
Pascolo	1,80 €

Figura 57 - valori medi di mercato

12.2.c - VALORE DI MERCATO MEDIO DEI TERRENI

A questo punto occorre unicamente ottenere la media dei valori A e B così da ricavare il più probabile valore di mercato dei terreni

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	A*	B	VALORE MEDIO (A+B)/2
		VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq	VALORI DI MERCATO	
Seminativo irriguo	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Seminativo asciutto	11.006,10 €	1,101 €	2,00 €	1,55 €
Uliveto	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Vigneto	22.861,30 €	2,286 €	5,40 €	3,84 €
Bosco ceduo ca.	3.647,70 €	0,365 €	1,80 €	1,08 €
Querceto	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €
Pascolo	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €

A* Tali valori si ottengono dividendo i valore di A per 10000

Figura 58- valori ottenuti come media dei valori fondiari medi e dei valori di mercato

I prezzi €/mq delle singole colture, così ottenuti, andranno moltiplicati per le singole superfici di terreno a seconda della specifica coltura presente.

12.3 STIMA DEI LOTTI

Si procederà di seguito a stimare i singoli lotti così come sono stati costituiti nel quesito n° 7.

12.3.1 LOTTO N° 1

Il lotto è composto:

- da una porzione dell'edificio posto all'ingresso della proprietà, adibito a ristorante e camere per il pernottamento;
- da n° 2 edifici distinti adibiti a locali deposito distinti;
- dal campo da gioco;
- da un blocco servizi igienici;
- da una struttura adibita a box cavalli e porcilaie;
- da diverse p.lle di terreno riportate nella seguente tabella:

LOTTO N° 1		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA
Catastato fabbricati	Foglio 23, p.la 262 sub 1, cat. D2,	1/1
	Foglio 23 p.la 275, cat D7	
	Foglio 23 p.la 277, cat D6	
	Foglio 23 p.la 259, cat C2,	
	Foglio 23 p.la 260, cat C6,	
	Foglio 23 p.la 276, cat C2,	
Catasto terreni	foglio 23, p.la 24, are 03.62, qualità uliveto	1/1
	foglio 23, p.la 245, are 04.43, qualità uliveto e seminativo irriguo	
	foglio 23, p.la 124, are 00.84, qualità pascolo,	
	foglio 23, p.la 230, are 11.07, qualità pascolo	
	foglio 23, p.la 237, are 02.05, qualità querceto,	
	foglio 23, p.la 239, are 41.78, qualità querceto,	

foglio 23, p.lla 278 (ex p.lla 261), are 44.28, qualità querceto,	
foglio 23, p.lla 274, ha 01.89.60, qualità uliveto,	
foglio 23, p.lla 128, are 42, qualità uliveto	
foglio 23, p.lla 260, are 01.60, ente urbano	
foglio 23, p.lla 262, are 8.88, ente urbano	
foglio 23, p.lla 277, are 9.57, ente urbano	
foglio 23, p.lla 259, are 03.46, ente urbano	
Foglio 23, p.lla 275, are 2.90, ente urbano	

Figura 59 – beni costituenti il lotto n° 1

12.3.1.a Fabbricato FG 23 p.lla 262 sub 1 cat. D2

La stima fa riferimento al fabbricato ubicato nei pressi dell'ingresso della proprietà adibito a ristorante e camere per il pernottamento.

Tale fabbricato presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - SAN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.lla 262 sub 1 CAT. D2									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	262		PT	sala ristorante	m2	70,34	100%	m2	70,34
23	262		1°	camere da letto	m2	70,34	100%	m2	70,34
23	262		2°	deposito/sottotetto	m2	70,34	60%	m2	42,20
23	262		PT	corte e cortili	m2	25,00	10%	m2	2,50
23	262		PT	corte e cortili	m2	797,10	2%	m2	15,94
TOTALE								m2	201,33





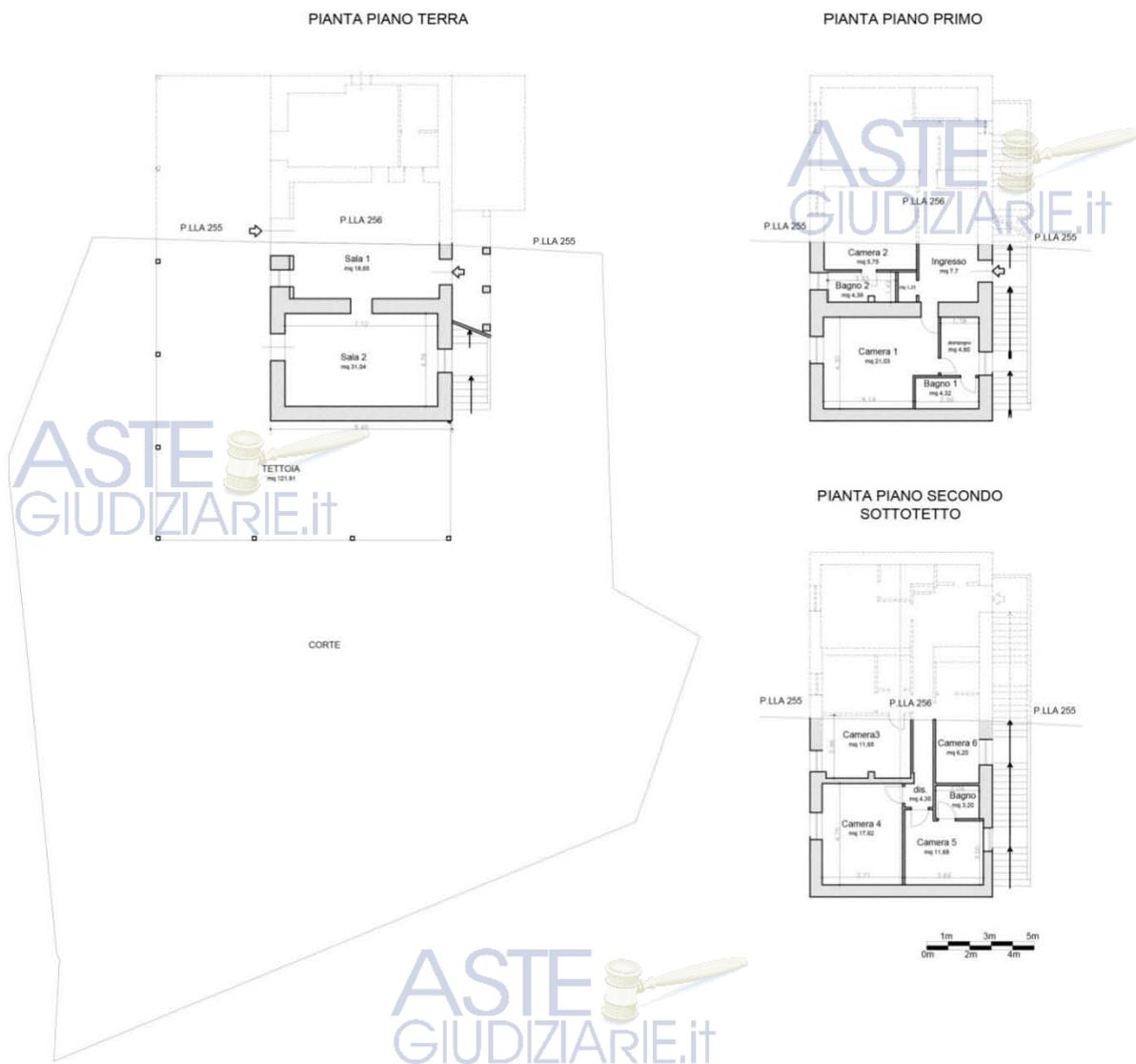


Figura 60 - fabbricato da stimare

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]

Alla formazione del valore di costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

$$[a] = Cc + Oagg.$$

Il costo di costruzione adottato fa riferimento non al costo di una nuova costruzione, ma al costo di un edificio oggetto di interventi di *Recupero Primario*² e *Recupero Secondario*³.

Al fine della determinazione di tali valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato e ai valori

²Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e la messa in sicurezza anche sismica dell'edificio. L'intervento riguarda le parti comuni dell'edificio e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti.

³Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione igienico funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.

rilevati dalla delibera di giunta della regione Campania e riferiti ai prezzi di nuove costruzioni e di recupero primario e secondario:

1. Recupero primario € 338,60;
2. Recupero secondario € 345,90

Il costo di costruzione finale rappresenta la somma di entrambi i valori e quindi pari a € **684,50**(338,60 + 345,90).

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione[Cc], calcolato nella seguente tabella:

Calcolo costo di costruzione [Cc]			
	S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)
Costo di costruzione del fabbricato	201,33	€ 684,50	€ 137.810,39
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]			
Gli oneri aggiuntivi comprendono:			
oneri professionali (8%) di 137.810,39 €	8%	€ 11.024,83	
iva su oneri professionali (22%)	22%	€ 2.425,46	
iva su costo di costruzione (10%) 137.810,39 €	10%	€ 13.781,04	
spese generali (2%) 137.810,39 €	2%	€ 2.756,21	
utile appaltatore (12%)	12%	€ 16.537,25	
	Oagg	€ 46.524,79	
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =			
	Cc	Oagg	[a]
Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 137.810,39	€ 46.524,79	€ 184.335,17

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il **valore medio individuato per l'area di sedime [Ca] del fabbricato** è di **4,03 €/mq** (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime:

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	70,34	€ 4,03	€ 283,47

Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area

	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 283,47	€ 123,31

b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc

	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	283,47	€ 123,31	€ 406,78

il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:

	[a]	[b]	[VCc]
V _{Cc} = [a] + [b] =	€ 184.335,17	€ 406,78	€ 184.741,95

Deprezzamento [D]

Dal valore a costo di costruzione di un edificio oggetto di interventi di recupero primario e secondario come sopra determinato, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivanti dalla normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato risale agli anni '60 quindi ad oggi ha un'età di 60 anni.

Nel caso in esame però, considerando che le ultime opere di ristrutturazione risultano effettuate nell'anno 1996, il deprezzamento si valuta come segue:

età: 24 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(21-6) \times 1\% = 15\%$

Deprezzamento successivo: $(24-21) \times 0,50\% = 1,5\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 16,5%

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

Vcd	=	VCc	-	16,50%	VCc						
Vcd	=	VCc	-	16,50%	di VCc	=	184.741,95 €	-	30.482,42 €	=	154.259,53 €

Al valore finale verranno decurtate le seguenti spese:

	Valore immobile FG 23 p.lla 262 sub 1	€ 154.259,53
COSTI DA DECURTARE	Compatibilità paesaggistica per tettoia comprensiva di sanzioni	€ 3.500,00
	SCIA per opere interne di divisione	€ 2.000,00
	Opere murarie interne di divisione dalla p.lla 256	€ 8.000,00
	Spese catastali	€ 600,00
	VALORE FINALE DEL FABBRICATO	€ 140.159,53

Si è così ottenuto il valore del fabbricato del FG 23 p.lla 262 sub 1 pari a € 140.159,53 (centoquarantamilacentocinquantanove/53)

12.3.1.b Fabbricato FG 23 p.lla 275 cat. D7

La stima fa riferimento al fabbricato ubicato nei pressi dell'edificio ove è collocato il ristorante. Seppur sia stato utilizzato come camere per il pernottamento, la reale destinazione urbanistica

(unica autorizzata) è quella di deposito, quindi verrà stimato come tale.

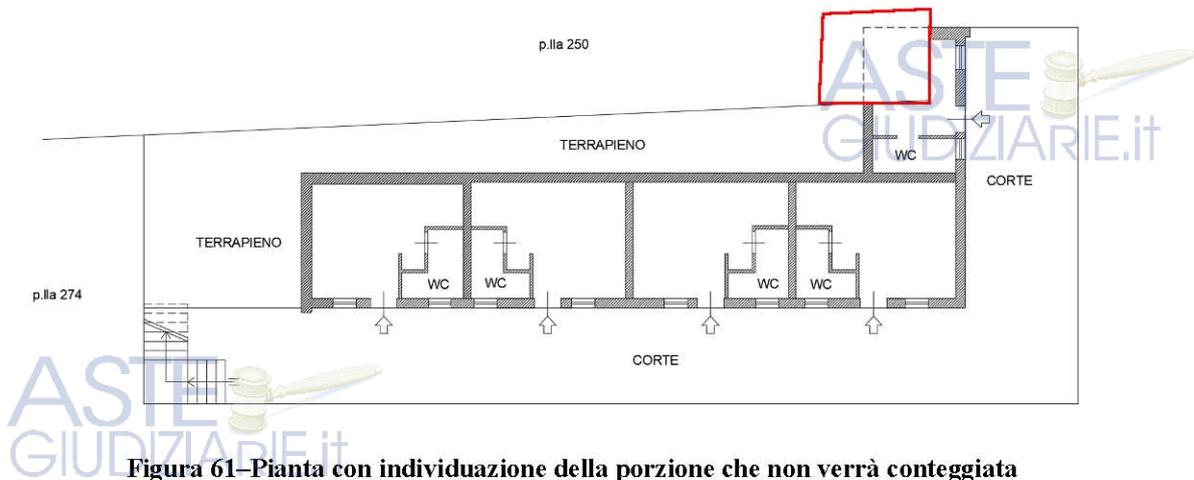


Figura 61–Pianta con individuazione della porzione che non verrà conteggiata

Il fabbricato presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - SAN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.la 275 CAT. D7									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	259		PT	deposito	m2	102,05	100%	m2	102,05
23	259		PT	corte/lastrico solare	m2	25,00	10%	m2	2,50
23	259		PT	corte/lastrico solare	m2	262,00	2%	m2	5,24
TOTALE								m2	109,79

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

- $[a] = Cc + Oagg.$

Al fine della determinazione di tale valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato, ai valori rilevati dalla delibera di giunta della regione Campania e riferiti ai prezzi di nuove costruzioni e alla delibera comunale n° 76 del 25/09/2018 (vedere allegato n° 8):

- Nuova costruzione € 635,60 (Regione);
- Nuova costruzione € 243,13 (Comune).

Nel caso particolare dell'edificio in esame si ritiene di adottare come costo di costruzione il valore di € 400,00.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione[Cc]:

	S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)
Costo di costruzione del fabbricato	109,79	€ 400,00	€ 43.916,00
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]			
Gli oneri aggiuntivi comprendono:			
oneri professionali (8%) di 43.916,00 €	8%	€ 3.513,28	
iva su oneri professionali (22%)	22%	€ 772,92	
iva su costo di costruzione (10%) 43.916,00 €	10%	€ 4.391,60	
spese generali (2%) 43.916,00 €	2%	€ 878,32	
utile appaltatore (12%)	12%	€ 5.269,92	
	Oagg	€ 14.826,04	
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =			
	Cc	Oagg	[a]
Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 43.916,00	€ 14.826,04	€ 58.742,04

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

Il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il **valore medio individuato per l'area di sedime [Ca] del fabbricato** è di **4,03 €/mq** (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime:

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	102,05	€ 4,03	€ 411,26

Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area

	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 411,26	€ 178,90

b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc

	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	411,26	€ 178,90	€ 590,16

il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:

	[a]	[b]	[VCc]
$V_{Cc} = [a] + [b] =$	€ 58.742,04	€ 590,16	€ 59.332,20

Deprezzamento [D]

Dal valore relativo al costo di costruzione di un edificio di nuova costruzione, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivanti normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006, quindi il deprezzamento si valuta come segue:

età: 14 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(14-6) \times 1\% = 8\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 8%

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

Vcd	=	VCc	-	8,00%	VCc						
Vcd	=	VCc	-	8,00%	di VCc	=	59.332,20 €	-	4.746,58 €	=	54.585,62 €

Al valore finale ottenuto verranno decurtate le spese per la redazione di una SCIA in sanatoria per sanare la diversa distribuzione interna.

Al valore finale verranno decurtate le seguenti spese:

		Valore immobile FG 23 p.lla 275	€ 54.585,62
SPESE DA DECURTARE		SCIA in sanatoria	€ 2.500,00
		VALORE FINALE DEL FABBRICATO	€ 52.085,62

Si è così ottenuto il valore del fabbricato del FG 23 p.lla 275 pari a € 52.085,62 (cinquantaduemilaottantadue/62).

12.3.1.c- Fabbricato FG 23 p.lla 259 cat. C2

La stima fa riferimento al fabbricato ubicato vicino il campo da gioco. Questo fabbricato attualmente rappresenta un locale deposito, seppur sia stato realizzato con finiture di discreta qualità. Poiché una porzione del fabbricato è stato ampliata senza titolo autorizzativo, come già illustrato nel quesito 6, tale porzione non verrà conteggiata nel computo delle superfici commerciali.

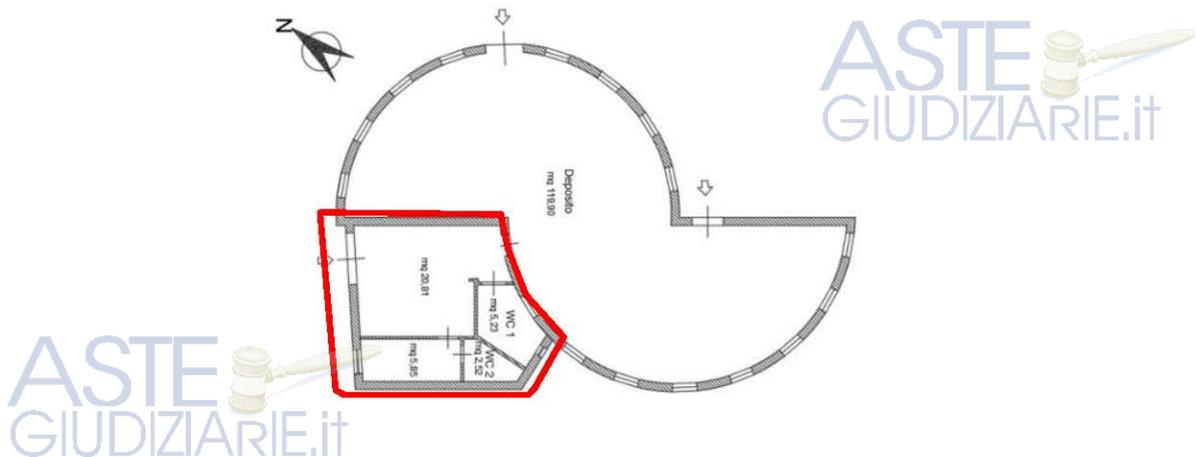


Figura 62 - individuazione della porzione che non verrà conteggiata nella stima

Il fabbricato presenta la seguente superficie commerciale:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA		
23	259		PT	deposito	m2	135,48	100%	m2	135,48	
23	259		PT	corte/giardino	m2	25,00	10%	m2	2,50	
23	259		PT	corte/giardino	m2	757,10	2%	m2	15,14	
TOTALE									m2	153,12

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

- $[a] = Cc + Oagg.$

Al fine della determinazione di tale valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato, ai valori rilevati dalla delibera di giunta della regione Campania e riferiti ai prezzi di nuove costruzioni e alla delibera comunale n° 76 del 25/09/2018(vedere allegato n°8):

- *Nuova costruzione € 635,60 (Regione);*
- *Nuova costruzione € 243,13 (Comune)*

Nel caso particolare dell'edificio in esame si ritiene di adottare il prezzo di costruzione pari a € 400,00.

Moltiplicando Tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione[Cc]

	S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)
Costo di costruzione del fabbricato	153,12	€ 400,00	€ 61.248,00
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]			
Gli oneri aggiuntivi comprendono:			
oneri professionali (8%) di 61.248,00 €	8%	€ 4.899,84	
iva su oneri professionali (22%)	22%	€ 1.077,96	
iva su costo di costruzione (10%) 61.248,00 €	10%	€ 6.124,80	
spese generali (2%) 61.248,00 €	2%	€ 1.224,96	
utile appaltatore (12%)	12%	€ 7.349,76	
	Oagg	€ 20.677,32	
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =			
	Cc	Oagg	[a]
Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 61.248,00	€ 20.677,32	€ 81.925,32

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il **valore medio individuato per l'area di sedime [Ca] del fabbricato è di 1,01 €/mq** (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	153,12	€ 1,01	€ 154,65

Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area

	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 154,65	€ 67,27

b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc

	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	154,65	€ 67,27	€ 221,92

il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:

	[a]	[b]	[VCc]
$V_{Cc} = [a] + [b] =$	€ 81.825,32	€ 221,92	€ 82.047,24

Deprezzamento [D]

Dal valore relativo al costo di costruzione di un edificio oggetto di nuova costruzione, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivati normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato originario è stato realizzato nel 1998.

Nel caso in esame però, considerando che le ultime opere risultano effettuate nell'anno 2002, il deprezzamento si valuta come segue:

età: 18 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(18-6) \times 1\% = 12\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 12 %

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

$$V_{cd} = V_{Cc} - 12\% V_{Cc}$$

Vcd	=	VCC	-	12,00%	di VCC	=	82.047,24 €	-	9.845,67 €	=	72.201,57 €
-----	---	-----	---	--------	--------	---	-------------	---	------------	---	-------------

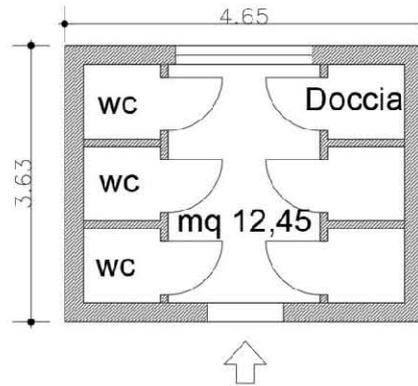
Al valore finale verranno decurtate le seguenti spese di demolizione della parte realizzata abusivamente:

		Valore immobile FG 23 p.lla 259	€ 72.201,57
COSTI DA DECURTARE		SCIA per ripristino stato dei luoghi	€ 2.000,00
		Opere di demolizione e smaltimento	€ 5.000,00
		Spese catastali	€ 1.500,00
		VALORE FINALE DEL FABBRICATO	€ 63.701,57

Si è così ottenuto il valore del fabbricato del FG 23 p.lla 259 pari a € 63.701,57 (sessantatremilacentosetteeuno/57).

12.3.1.d- Fabbricato FG 23 p.lla 276 cat. C2 76

La stima fa riferimento al piccolo fabbricato adibito a servizi igienici, situato vicino al campo da gioco.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 63 - individuazione della porzione che non verrà conteggiata

Il fabbricato presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - SAN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.Ila 276 CAT. C2									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	259		PT	bagni	m2	16,88	100%	m2	16,88
TOTALE								m2	16,88

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

- $[a] = Cc + Oagg$.

Al fine della determinazione di tale valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato, ai valori rilevati dalla delibera di giunta della regione Campania e riferiti ai prezzi di nuove costruzioni e alla delibera comunale n° 76 del 25/09/2018 (vedere allegato n°8):

- Nuova costruzione € 635,60 (Regione);
- Nuova costruzione € 243,13 (Comune)

Nel caso particolare dell'edificio in esame si ritiene di adottare come costo di costruzione il valore di € 350,00.

Moltiplicando Tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione [Cc]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)
Costo di costruzione del fabbricato	16,88	€ 350,00	€ 5.908,00
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]			
Gli oneri aggiuntivi comprendono:			
oneri professionali (8%) di 5.908,00 €	8%	€ 472,64	
iva su oneri professionali (22%)	22%	€ 103,98	
iva su costo di costruzione (10%) 5.908,00 €	10%	€ 590,80	
spese generali (2%) 5.908,00 €	2%	€ 118,16	
utile appaltatore (12%)	12%	€ 708,96	
	Oagg	€ 1.994,54	
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =			
	Cc	Oagg	[a]
Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 5.908,00	€ 1.994,54	€ 7.902,54

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il **valore medio individuato per l'area di sedime [Ca]** del fabbricato è di **4,03 €/mq** (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime:

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	16,88	€ 4,03	€ 68,03

Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area

	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 68,03	€ 29,59

b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc

	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	68,03	€ 29,59	€ 97,62

il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:

	[a]	[b]	[VCc]
V _{cc} = [a] + [b] =	€ 7.902,54	€ 97,62	€ 8.000,16

Deprezzamento [D]

Dal valore relativo al costo di costruzione di un edificio oggetto di nuova costruzione, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivati normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006.

Nel caso in esame il deprezzamento si valuta come segue:

età: 14 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(14-6) \times 1\% = 8\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 8%

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

Vcd	=	VCc	-	8,00%	VCc						
Vcd	=	VCc	-	8,00%	di VCc	=	8.000,16 €	-	640,01 €	=	7.360,15 €

Si è così ottenuto il valore del fabbricato del FG 23 p.lla 276 pari a € 7.360,15 (settemilatrecentosessanta/15)

12.3.1.e - Fabbricato FG 23 p.lla 277 cat. D6

La stima fa riferimento al piccolo campo da gioco posizionato tra l'edificio adibito a box per cavalli e l'edificio adibito a sala ristorante.

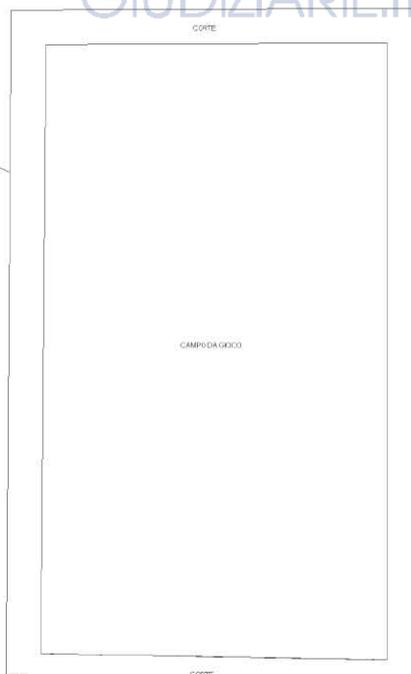


Figura 64 – campo da gioco

Il campo presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - AN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.lla 277 CAT. D6									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	277		PT	campo	m2	717,00	100%	m2	717,00
23	277		PT	corte/giardino	m2	25,00	10%	m2	2,50
23	277		PT	corte/giardino	m2	213,00	2%	m2	4,26
TOTALE								m2	723,76

Per il campo da gioco non verrà utilizzato il metodo del costo di costruzione, ma verrà stimato in base ai costi di mercato, anche perché non si tratta di una struttura volumetrica, ma di un manufatto con opere di sistemazione esterna (opere in cls e recinzione metallica).

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Per la particolare struttura in esame si stima prezzo €/mq pari a € 45,00 a mq, compreso di massetto e recinzione metallica. Tale prezzo verrà moltiplicato per la superficie commerciale:

superficie commerciale	€/mq	TOTALE
723,76	€ 40,00	€ 28.950,40

Si è così ottenuto il valore del campo da gioco pari a € 28.950,40 (ventottomilanovecentocinquanta/40)

12.3.1.f - Fabbricato FG 23 p.lla 260 cat. C6

La stima fa riferimento a n° 7 box lineari e a n° 2 porcilaie, situati nelle vicinanze del campo da gioco. Si tratta di strutture realizzate per la maggior parte con metallo e legno.

PIANO TERRA - BOX CAVALLI E PORCILAIE

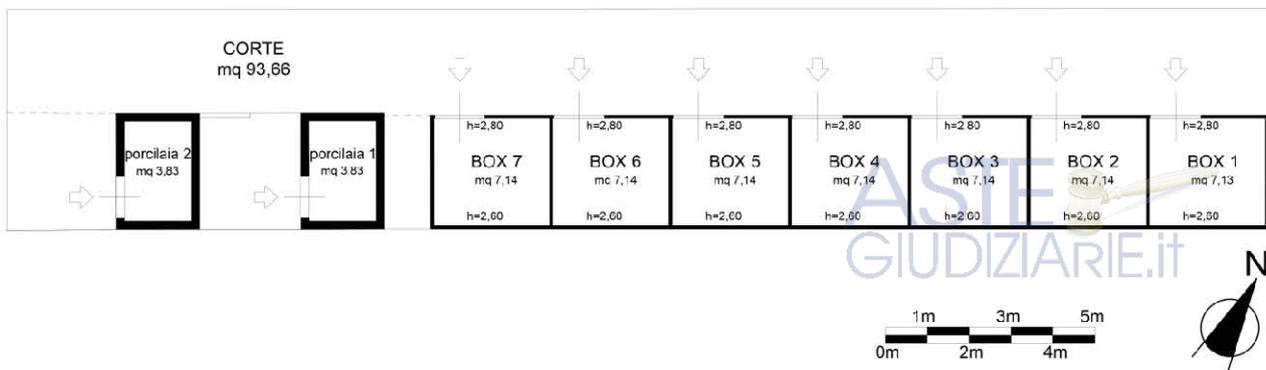


Figura 65 – box e porcilaie

Il fabbricato presenta la seguente superficie commerciale:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA		
23	259		PT	box cavalli	m2	54,83	100%	m2	54,83	
23	260		PT	porcilie	m2	11,20	100%	m2	11,20	
23	259		PT	corte/giardino	m2	25,00	15%	m2	3,75	
23	259		PT	corte/giardino	m2	68,66	5%	m2	3,43	
TOTALE									m2	73,21

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

- $[a] = Cc + Oagg.$

Al fine della determinazione di tale valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato e ai valori della delibera comunale n° 76 del 25/09/2018:

- **Nuova costruzione € 243,13 (Comune)**

Nel caso particolare dell'edificio in esame si ritiene di adottare come costo di costruzione il valore di € 180,00 a mq.

Moltiplicando Tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione [Cc]



	S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)
Costo di costruzione del fabbricato	73,21	€ 180,00	€ 13.177,80
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]			
Gli oneri aggiuntivi comprendono:			
oneri professionali (8%) di 13.177,80 €	8%	€ 1.054,22	
iva su oneri professionali (22%)	22%	€ 231,93	
iva su costo di costruzione (10%) 13.177,80 €	10%	€ 1.317,78	
spese generali (2%) 13.177,80 €	2%	€ 263,56	
utile appaltatore (12%)	12%	€ 1.581,34	
	Oagg	€ 4.448,83	
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =			
	Cc	Oagg	[a]
Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 13.177,80	€ 4.448,83	€ 17.626,63

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il valore medio individuato per l'area di sedime [Ca] del fabbricato è di 1,01 €/mq (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	73,21	€ 1,01	€ 73,94

Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area

	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 73,94	€ 32,16

b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc

	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	73,94	€ 32,16	€ 106,11

il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:

	[a]	[b]	[VCc]
$V_{Cc} = [a] + [b] =$	€ 17.626,63	€ 106,11	€ 17.732,74

Deprezzamento [D]

Dal valore relativo a costo di costruzione di un edificio nuova costruzione, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivati normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006.

Nel caso in esame il deprezzamento si valuta come segue:

età: 14 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(14-6) \times 1\% = 8\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 8%

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

Vcd	=	VCc	-	8,00%	VCc						
Vcd	=	VCc	-	8,00%	di VCc	=	17.732,74 €	-	1.418,62 €	=	16.314,12 €

Al valore finale verranno decurtate le spese per sanare le liei difformità:

		Valore immobile FG 23 p.lla 260	€ 16.314,12
COSTI DA DECURTARE		Spese tecniche per sanatoria comprensiva di sanzione	€ 1.500,00
		Spese catastali	€ 600,00
		VALORE FINALE DEL FABBRICATO	€ 14.214,12

Si è così ottenuto il valore del fabbricato del FG 23 p.lla 260 pari a € 14.214,12 (quattordicini laduecentoquattordici/12).

12.3.1.f – STIMA DEI TERRENI

Per la stima dei terreni si farà riferimento alla tabella dei valori medi individuata al paragrafo 12.2.c e che si riporta integralmente

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	A*	B	VALORE MEDIO (A+B)/2
		VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq	VALORI DI MERCATO	
Seminativo irriguo	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Seminativo asciutto	11.006,10 €	1,101 €	2,00 €	1,55 €
Uliveto	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Vigneto	22.861,30 €	2,286 €	5,40 €	3,84 €
Bosco ceduo ca.	3.647,70 €	0,365 €	1,80 €	1,08 €
Querceto	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €
Pascolo	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €

* Tali valori si ottengono dividendo i valore di A per 10000

I valori ottenuti verranno moltiplicati per le rispettive superfici di terreno:

FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	(P) PREZZO MEDIO €/MQ	VALORA FINALE = SxP	quote in vendita
23	245	seminativo irriguo	171	4,03 €	689,13 €	1
23	237	querceto	205	1,01 €	207,05 €	1
23	278	querceto	4428	1,01 €	4.472,28 €	1
23	239	querceto	4178	1,01 €	4.219,78 €	1
23	230	pascolo	1107	1,01 €	1.118,07 €	1
23	124	pascolo	84	1,01 €	84,84 €	1
23	245	uliveto	272	4,03 €	1096,16 €	1
23	24	uliveto	362	4,03 €	1.458,86 €	1
23	274	uliveto	18960	4,03 €	76.408,80 €	1
23	128	uliveto	4200	4,03 €	16.926,00 €	1
			33967		106.680,97 €	

Figura 66– valore delle singole p.lle di terreno

Si è quindi ottenuto un valore complessivo dei terreni pari ad € **106.680,97**(centoseimilaseicentottanta/97).

12.3.1.g - VALORE FINALE LOTTO N° 1

Il valore finale del lotto n°1 è dato dalla somma dei valori ottenuti per i singoli fabbricati e dei valori delle p.lle di terreno. Nella seguente tabella viene riportata la specifica dei singoli valori e il valore complessivo del lotto:

	FOGLIO	P.LLA	VALORE DEL BENE	QUOTE IN VENDITA
Fabbricato pernottamento	23	262	140.159,53 €	1
Depositi	23	275	62.085,62 €	1
Depositi	23	259	63.701,57 €	1
Servizi igienici	23	276	7.360,15 €	1
Campo da gioco	23	277	28.950,40 €	1
Box cavalli e porcilaie	23	260	14.214,12 €	1
Terreni	23	230, 124, 24, 237, 245, 278, 274, 239, 128	106.680,97 €	1
			423.152,36 €	

Valore complessivo totale pari ad €

423.152,36(quattrocentoventitremilacinquecentodieci/36)

12.3.2 - LOTTO N° 2

Il lotto n° 2 è composto:

- dal fabbricato adibito al pernottamento posto a valle della proprietà,
- dalle p.lle di terreno.



Il tutto viene riportato dettagliatamente nella seguente tabella.

LOTTO N° 2		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA
Catasto fabbricati	Foglio 23 p.la 49 sub 2, cat. D2,	1/1 ██████████
	foglio 23 p.la 49 sub 1 , cat D2,	1/1 ██████████
	Foglio 23 p.la 280, sub 1	1/1 (1/2 di ██████████ e 1/2 de ██████████ ██████████)
Catasto terreni	foglio 23, p.la 46, are 23.29, qualità pascolo arb,	1/1 ██████████
	foglio 23, p.la 47, are 13.74, qualità uliveto	
	foglio 23, p.la 50, are 6.60, qualità bosco ceduo	
	foglio 23, p.la 77, are 02.38, qualità uliveto	
	foglio 23, p.la 92, are 1.50, qualità seminativo	
	foglio 25, p.la 2, are 21.57, qualità uliveto	
	foglio 25, p.la 3, are 47.80, qualità uliveto e seminativo	
	foglio 25, p.la 4, ha 01.82.28, qualità querceto	(1/5 di ██████████ e 1/5 ██████████ ██████████)
	Foglio 23, p.la 89, are 02.04, qualità pascolo	
	Foglio 23, p.la 94, are 00.30, fabbricato rurale	1/1 II ██████████
	Foglio 23, p.la 51, are 17.94, qualità semin. Irr. arb.	
	Foglio 23, p.la 81, are 02.02, qualità pascolo arbor.	
	Foglio 23, p.la 83, are 19.80, qualità vigneto	
Foglio 23, p.la 85, are 03.10, qualità vigneto		
Foglio 23, p.la 88, are 03.80, qualità pascolo		

12.3.2.a - Fabbricato FG 23 p.la 49 sub 1 e 2 , p.la 280 sub 1 e p.la 89

La stima fa riferimento al fabbricato ubicato a valle della proprietà, destinato a camere per il pernottamento. Tale fabbricato è stato sia oggetto di interventi di ristrutturazione, che di ampliamento.



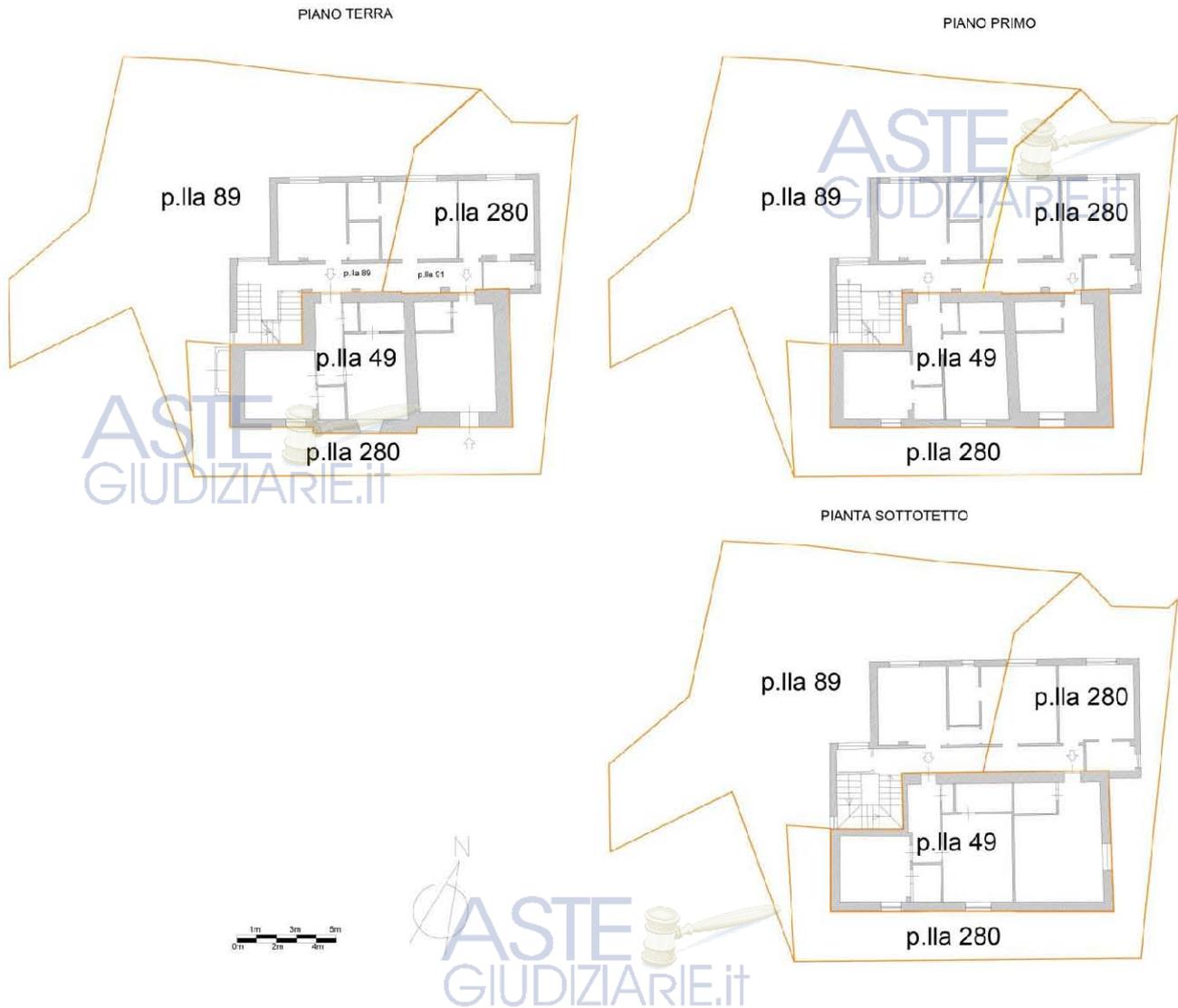


Figura 67 - fabbricato da stimare con individuazione della distribuzione sulle singole p.la

La porzione di edificio identificata con la p.la 49 sub 1 e 2, oggetto di interventi di ristrutturazione, presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - SAN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.la 49 SUB 1 e SUB 2									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	49	1	PT	camere pernottamento	m2	69,09	100%	m2	69,09
23	49	1	PT	servizi tecnologici	m2	15,61	60%	m2	9,37
23	49	2	1°	camere pernottamento	m2	84,70	100%	m2	84,70
23	49	2	2°	deposito/sottotetto	m2	84,70	60%	m2	50,82
TOTALE								m2	213,98

La porzione di edificio realizzata come ampliamentoricade sia sulla p.la 280 che sulla p.la 89, entrambe del foglio 23. Quest’ultima porzione come già ampiamente descrittonon è né accatastata, né riportata in mappa. L’intera parte ampliata presenta la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE - SAN MAURO LA BRUCA (SA) foglio 23 p.lla 280 SUB 1 cat D2 e p.lla 89									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Piano	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
23	280 e 89	1	PT	camere pernottamento	m2	74,62	100%	m2	74,62
23	280 e 89	1	PT	corpo scala	m2	15,20	100%	m2	15,20
23	280 e 89	1	1°	camere pernottamento	m2	74,62	100%	m2	74,62
23	280 e 89	1	2°	deposito/sottotetto	m2	74,62	60%	m2	44,77
23	280 e 89	1	PT	corte/giardino	m2	25,00	10%	m2	2,50
23	280 e 89	1	PT	corte/giardino	m2	70,00	2%	m2	1,40
TOTALE								m2	213,11

CALCOLO FATTORE COSTRUZIONE[a]-

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [Cc] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg]:

- **[a] = Cc + Oagg.**

Per l'immobile da stimare si considereranno due diversi valori del costo di costruzione;

- per la porzione fg 23 p.lla 49 sub 1 e 2 si farà riferimento al costo di un edificio oggetto di interventi di *Recupero primario e recupero secondario*,
- per la porzione ricadente sulle p.lle 89 e 280 sub1 (ex 91) del foglio 23 verrà applicato il prezzo per le *nuove costruzioni*.

Al fine della determinazione di tale valore si è fatto riferimento ad indagini di mercato, ai valori rilevati dalla delibera di giunta della regione Campania e riferiti ai prezzi di nuove costruzioni, di interventi di recupero primario e secondario e alla delibera comunale n° 76 del 25/09/2018 (vedere allegato n° 8):

- **Nuova costruzione € 635,60 (Regione);**
- **Recupero primario € 338,60(Regione);**
- **Recupero secondario € 345,90(Regione);**
- **Nuova costruzione € 243,13 (Comune);**

Il **costo di costruzione** finale per gli **interventi di recupero** rappresenta la somma di entrambi i valori e quindi pari a € **684,50** (338,60 + 345,90).

Mentre per il costo di costruzione degli interventi di nuova costruzione si ritiene congruo adottare un prezzo pari ad € **600,00**, tenendo conto dei valori della Regione e di quelli del Comune

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie del bene pignorato avremo il costo di costruzione [Cc]

IMMOBILE RECUPERATO		S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)		
a1	Costo di costruzione del fabbricato	213,98	€ 684,50	€ 146.469,31		
PORZIONE AMPLIATA		S.C. (mq)	Valore unitario a mq	valore (Cc)		
a2	Costo di costruzione del fabbricato	213,11	€ 600,00	€ 127.866,00		
Quindi si ottiene un valore complessivo in base al costo di costruzione pari a						
Cc	=	€ 146.469,31	+	€ 127.866,00	=	274.335,31 €
Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]						
Gli oneri aggiuntivi comprendono:						
	oneri professionali (8%) di 274.335,31 €	8%		€ 21.946,82		
	iva su oneri professionali (22%)	22%		€ 4.828,30		
	iva su costo di costruzione (10%) 274.335,31 €	10%		€ 27.433,53		
	spese generali (2%) 274.335,31 €	2%		€ 5.486,71		
	utile appaltatore (12%)	12%		€ 32.920,24		
			Oagg	€ 92.615,60		
Fattore costo costruzione [a] = Cc + Oagg =						
		Cc	Oagg	[a]		
	Fattore costo costruzione [a] = (Cc + Oagg)	€ 274.335,31	€ 92.615,60	€ 366.950,91		

CALCOLO FATTORE AREA DI SEDIME [b]

il **FATTORE AREA DI SEDIME [b]** è dato dalla somma del costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

Il **valore medio individuato per l'area di sedime [Ca] del fabbricato** è di **1,01 €/mq** (terreno agricolo) tale valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area di sedime

	Sup.sedime (mq)	Valore unitario €/mq	[Ca]
Costo area sedime [Ca]	181,20	€ 1,01	€ 183,01
Gli oneri accessori [Oacc] comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 43,5% sul costo dell'area			
	%	[Ca]	[Oacc]
oneri accessori [Oacc]=43,5%*[Ca]	43,50%	€ 183,01	€ 79,61
b) = Fattore area di sedime = Ca + Oacc			
	[Ca]	Oacc	[b]
Fattore area di sedime [b]=(Ca+Oacc)	183,01	€ 79,61	€ 262,62
il Valore a costo di costruzione [VCc] quindi sarà pari a:			
	[a]	[b]	[VCc]
$V_{Cc} = [a] + [b] =$	€ 366.950,91	€ 262,62	€ 367.213,53

Deprezzamento [D]

Dal valore relativo al costo di costruzione di un edificio oggetto di interventi nuova costruzione, recupero primario e secondario come sopra determinato, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile.

Il coefficiente di vetustà è stato determinato facendo riferimento ai seguenti criteri, derivati normativa sull'equo canone (L. 392/1978).

Età	Deprezzamento
1-6	0%
7-21	+1% all'anno
21 in poi	+ 0,50% all'anno

Il fabbricato originario risale agli anni '60 quindi ad oggi ha un'età di 60 anni.

Nel caso in esame però, considerando che le ultime opere di ristrutturazione e ampliamento risultano effettuate nell'anno 2006, il deprezzamento si valuta come segue:

età: 14 anni

deprezzamento fino a 6 anni: zero

Deprezzamento successivo: $(14-6) \times 1\% = 8\%$

Deprezzamento complessivo per vetustà: 8 %

Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

$V_{cd} = V_{Cc} - 8\% V_{Cc}$

Vcd	=	VCC	-	8,00%	di VCC	=	367.213,53 €	-	29.377,08 €	=	337.836,45 €
-----	---	-----	---	-------	--------	---	--------------	---	-------------	---	--------------

Al valore finale verranno decurtate le seguenti spese:

	Valore immobile FG 23 p.lle 49, 280 e 89	€ 337.836,45
COSTI DA DECURTARE	Compatibilità paesaggistica per difformità prospettiche e interne, ripristino stato dei luoghi dei piccoli ampliamenti volumetrici non autorizzati. Comprensivo di sanzioni	€ 4.500,00
	Opere di demolizione e ripristino murature	€ 10.000,00
	Spese per aggiornamenti catastali e accatastamento della p.l. 89	€ 1.200,00
	VALORE FINALE DEL FABBRICATO	€ 322.136,45

Si è così ottenuto il valore del fabbricato pari a € 322.136,45 (trecentoventiduemilacentotrentasei/45)

12.3.2.b – STIMA DEI TERRENI

Per la stima dei terreni si farà riferimento alla tabella dei valori medi individuata al paragrafo 12.2.c e che si riporta integralmente

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	A*	B	VALORE MEDIO (A+B)/2
		VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq	VALORI DI MERCATO	
Seminativo irriguo	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Seminativo asciutto	11.006,10 €	1,101 €	2,00 €	1,55 €
Uliveto	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Vigneto	22.861,30 €	2,286 €	5,40 €	3,84 €
Bosco ceduo ca.	3.647,70 €	0,365 €	1,80 €	1,08 €
Querceto	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €
Pascolo	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €
A* Tali valori si ottengono dividendo il valore di A per 10000				

I valori ottenuti verranno moltiplicati per le rispettive superfici di terreno:

FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	(P) PREZZO MEDIO €/MQ	VALORA FINALE = SxP	quote in vendita
23	77	uliveto	238	4,03 €	959,14	1
25	2	uliveto	2157	4,03 €	8692,71	1
25	3	uliveto	791	4,03 €	3187,73	1
25	3	seminativo	3989	4,03 €	16075,67	1
23	46	pascolo	2329	1,01 €	2352,29	1
23	81	pascolo	202	1,01 €	204,02	1
23	88	pascolo	380	1,01 €	383,8	1
23	92	pascolo	965	1,01 €	974,65	1
23	92	seminativo irriguo	105	4,03 €	423,15	1
23	47	seminativo	1374	1,55 €	2129,7	1
23	51	seminativo irriguo arb.	1794	4,03 €	7.229,82 €	1
23	83	vigneto	1980	3,84 €	7603,2	1
23	85	vigneto	310	3,84 €	1.190,40 €	1
23	50	bosco ceduo	660	1,08 €	712,80 €	1
25	4	querцeto	18228	1,01 €	18410,28	1
			35502		70.529,36 €	
FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	(P) PREZZO MEDIO €/MQ	VALORA FINALE = SxP	quote in vendita
23	94	fabbr rur	30	100	3.000,00 €	2/5
23	89	pascolo	204	1,01	206,04	2/5
			234		3.206,04 €	1.282,42 €

Si è quindi ottenuto un valore complessivo dei terreni pari ad € 71.811,78 (70.529,36 + 1282,42).

12.3.2.c - VALORE FINALE LOTTO N° 2

Il valore finale del lotto n°2 è dato dalla somma dei valori ottenuti del fabbricato e dei valori delle p.lle di terreno. Nella seguente tabella viene riportata la specifica dei singoli valori e il valore complessivo del lotto:

	FOGLIO	P.LLA	VALORE DEL BENE
Fabbricato pernottamento	23	49, 280 e p.lla 89	322.136,45 €
Terreni	23	77, 47, 46, 81, 83, 88, 85, 51, 92, 50, 89,	71.811,78 €
	25	2, 3, 4	
			393.948,23 €

Valore complessivo totale pari ad

€ 393.948,23 (trecentonovantatremilavocecentoquarantotto/23).

12.3.3 - LOTTO N° 3

Il lotto n° 3 è composto unicamente da p.lle di terreno, in prevalenza a destinazione uliveto. Nella seguente tabella si riassume le singole p.lle :

LOTTO N° 3		
CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA E PROPRIETA'
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 28, ha 01.44.84, qualità uliveto	1/1
	foglio 23, p.lla 64, ha 02.26.69, qualità bosco ceduo	
	foglio 23, p.lla 67, ha 01.58.80, qualità uliveto	
	foglio 25, p.lla 215, ha 03.76.60, qualità uliveto	
	foglio 25, p.lla 1, ha 3.39.29, qualità uliveto e seminativo	

12.3.3.a – STIMA DEI TERRENI

Per la stima dei terreni si farà riferimento alla tabella dei valori medi individuata al paragrafo 12.2.c e che si riporta integralmente

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha	A*	B	VALORE MEDIO (A+B)/2
		VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/mq	VALORI DI MERCATO	
Seminativo irriguo	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Seminativo asciutto	11.006,10 €	1,101 €	2,00 €	1,55 €
Uliveto	23.646,00 €	2,365 €	5,70 €	4,03 €
Vigneto	22.861,30 €	2,286 €	5,40 €	3,84 €
Bosco ceduo ca.	3.647,70 €	0,365 €	1,80 €	1,08 €
Querceto	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €
Pascolo	2.295,30 €	0,230 €	1,80 €	1,01 €

A* Tali valori si ottengono dividendo i valore di A per 10000

I valori ottenuti verranno moltiplicati per le rispettive superfici di terreno:

FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	(P) PREZZO MEDIO €/MQ	VALORA FINALE = SxP	quote in vendita
23	64	bosco ceduo	22669	1,08 €	24.482,52 €	1
23	28	uliveto	14484	4,03 €	58.370,52 €	1
23	67	uliveto	15880	4,03 €	63.996,40 €	1
25	215	uliveto	37660	4,03 €	151.769,80 €	1
25	1	uliveto	7493	4,03 €	30.196,79 €	1
25	1	seminativo	26436	1,55 €	40.975,80 €	1
			124622		369.791,83 €	

12.3.3.b - VALORE FINALE LOTTO N° 2

Si è quindi ottenuto un valore complessivo dei terreni costituenti il lotto n° 3 pari ad € **369.791,83** (trecentosessantanove milasettecentonovantuno/83).

CONCLUSIONI,

Si riportano di seguito i valori finali dei tre lotti di vendita con l'indicazione delle relative quote poste a base sia del pignoramento che della vendita:

BENE	QUOTA PIGNORATA	VALORE
LOTTO N° 1	1/1	€ 423.152,36
LOTTO N° 2	1/1 2/5 per le sole p.lle 89 e 94	€ 393.948,23
LOTTO N° 3	1/1	€ 396.791,83

CONGEDO ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, ed avendo elaborato la presente relazione (composta da n. 118 pagine intestazione esclusa, e n. 9 allegati uniti in unico plico) auspicando di aver assolto l'incarico conferitomi, la sottoscritta rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, e osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Montecorice (SA) - Dicembre 2020

l'esperto

Arch. Marina Lembo