



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Provincia POTENZA



Esecuzione Immobiliare 109 - 2013

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott.ssa Giuliana Santa Trotta*



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]



Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via L. Rinaldi, 16

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it





Indice della Perizia

1	Operazioni Peritali	3
2	Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.....	5
3	Dati catastali.....	6
4	Cronistoria dati catastali.....	6
5	Individuazione e confini catastali	8
6	Provenienza del Bene	9
7	Formalità Pregiudizievoli	10
8.1	Bene 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
9	Stima	16
10	Suddivisione dei LOTTI	18



Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 13/02/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al n. RGE 109/2013; in data 19/02/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 19 novembre 2024.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1 Operazioni Peritali

Il C.T.U., unitamente al custode [REDACTED] comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 20/05/2024 alle ore 10:00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione. Al contempo venivano

individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

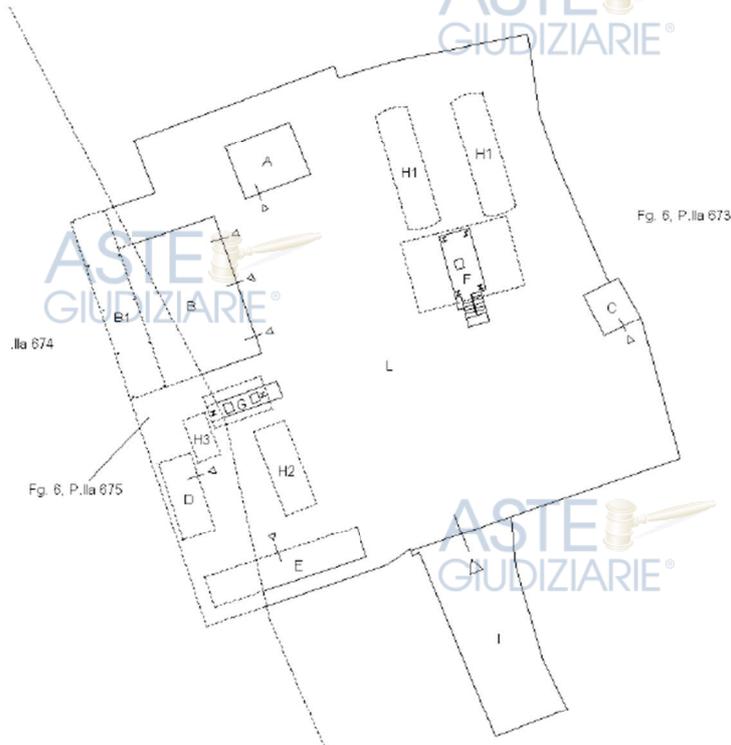
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Episcopia (PZ), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, e successiva ordinanza del 13/02/2024 consiste in due unità immobiliari situate nel Comune di Episcopia (PZ) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

- Bene 1** – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;
- Bene 2** – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;



2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.



Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà del seguente debitore:

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

L'intera particella 457 del foglio 6 di totali are 39,43, oggi 670 sub 3 – 675 sub 2 e 673 (già p.lle 660 – 661 – 659 e 670 sub 1) era pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED] con atto di vendita a rogito del Notaio Franco Guarino del 25 giugno 1978, registrato a Lauria il giorno 11 luglio 1978 al n.348 e trascritto ai RR.II. di Potenza il 21 luglio 1978 ai nn.6877/6202, [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Proprietà 1/1



3 Dati catastali

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
6	670	3		D/8				€ 1.384,00	T

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
6	675	2		D/8				€ 278,00	T

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

L'originaria particella 457 del foglio 6 di complessivi are 39,43, in seguito alla presentazione del tipo mappale e relativo frazionamento del 02/11/1994 T.M. 4481/93 (n.55.1/1994) veniva soppressa dando origine alle particelle:

- 660 quale ente urbano di mq.83;
- 661 quale ente urbano di mq.22 e 659 di are 38,38 rimasta al catasto terreni.

Successivamente in forza di tipo mappale del 09/06/2017 Pratica n.PZ0054217 in atti dal 09/06/2017 presentato il 08/06/2017 (n.54217.1/2017) la p.lla 659 veniva a sua volta soppressa originando le particella:

- 670 di mq.1150 quale ente urbano;
- 673 di are 26.88 rimasta a terreni.

Precedentemente sulla predetta p.lla 670 insisteva un locale già accatastato in forza di denuncia di costituzione del 13/07/2012 Pratica n.PZ0166344 in atti dal 13/07/2012 COSTITUZIONE (n.13083.1/2012), locale successivamente soppresso con successiva

costituzione in forza di denuncia di variazione del 09/06/2017 Pratica n.PZ0054733 in atti dal 12/06/2017 DICH.UIU ART.19 DL 78/10 (N.9195.1/2017). Contestualmente con il citato tipo mappale del 09/06/2017, al lotto urbano 670 di mq.1150 venivano unite le consistenze 671 e 672, già rispettivamente identificate precedentemente come 660 di mq.83 e 661 di mq.22, e pertanto veniva costituito l'attuale ente urbano 670 di complessivi mq.1255, sul quale risultava la consistenza rappresentata dalla particella 670 sub 2 del foglio 6, categoria D/8.

Successivamente con la presentazione della denuncia di demolizione totale del 30/07/2019 Pratica n.PZ0058614 in atti dal 31/07/2019 DEMOLIZIONE TOTALE (n.13017.1/2019) la predetta particella 670 sub 2 veniva interamente soppressa originando l'attuale consistenza 670 sub 3 del foglio 6.

Relativamente alla p.lla 675 si precisa che il lotto urbano di mq 151 era stato già costituito con il citato tipo mappale del 09.06.2017. Con la successiva presentazione del tipo mappale del 29.07.2019 Pratica n.PZ0057365 in atti dal 29/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n.57365.1/2019) e successiva denuncia di demolizione totale del 01/08/2019 Pratica n.PZ0059433 in atti dal 01/08/2019 DEMOLIZIONE TOTALE (n.13516.1/2019) la particella 675 sub 1, veniva interamente soppressa originando l'attuale consistenza 675 sub 2 del foglio 6.

Precedentemente la p.lla 675 sub 1 era stata a sua volta costituita in forza di denuncia del 09/06/2017 Pratica n.PZ0054735 in atti dal 12/06/2017 COSTITUZIONE (n.1254.1/2017).

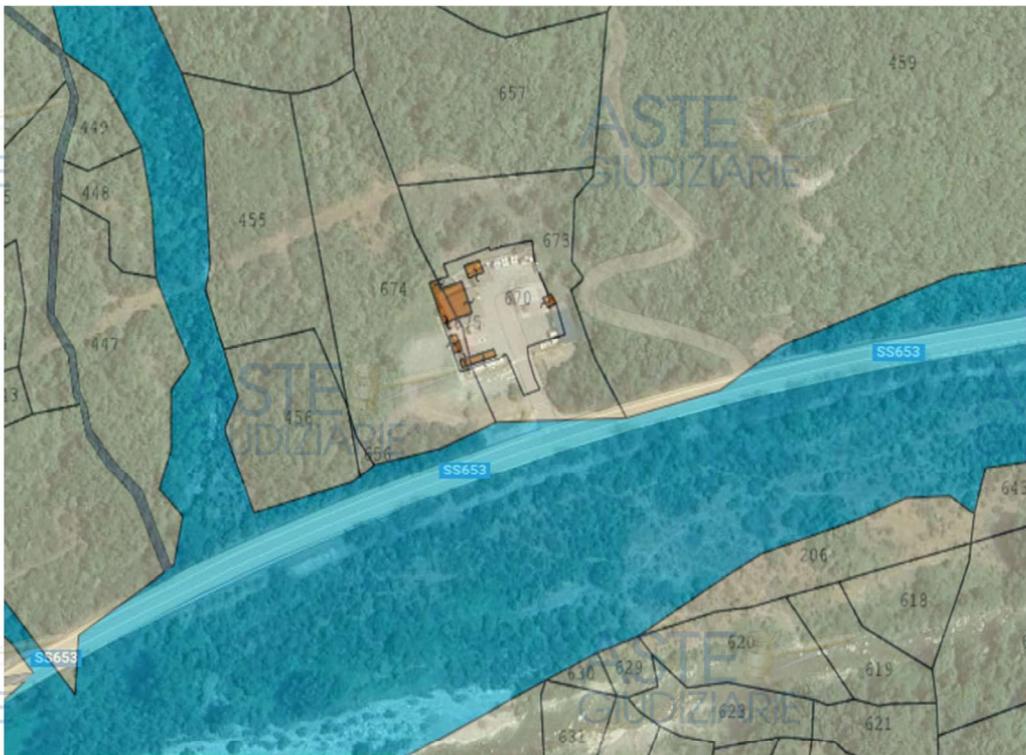
A sua volta la p.lla 675 era stata originata in seguito alla denuncia di costituzione del 09/06/2017 Pratica n.PZ0054541 in atti dal 09/06/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PZ0054217 DEL 08/06/2017 (n.54217.1/2017).

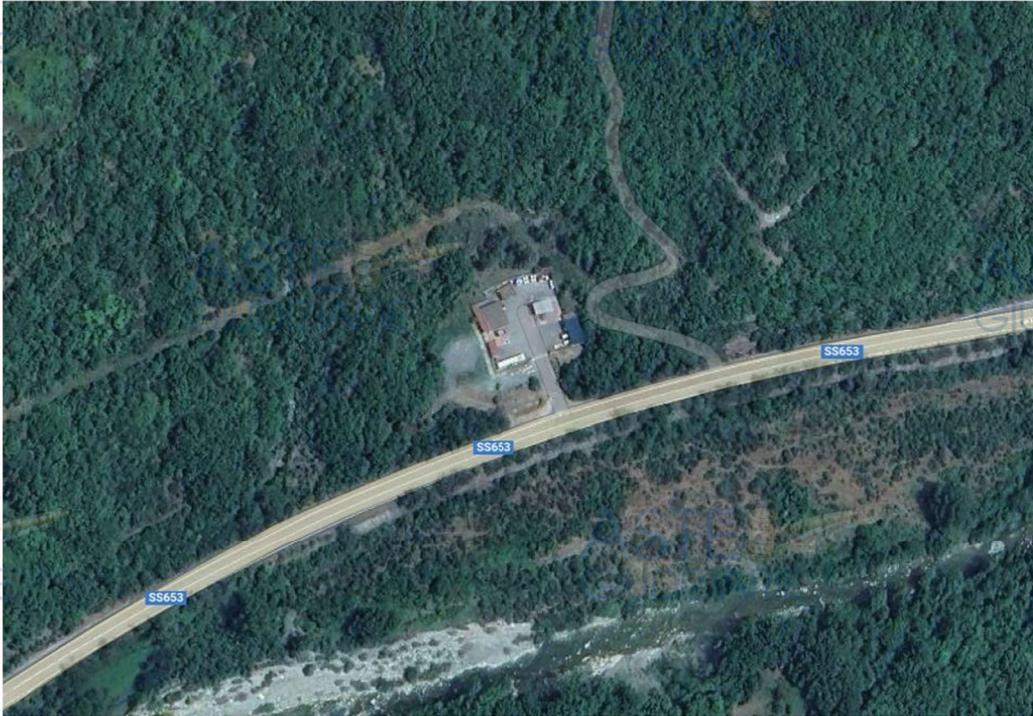
5 Individuazione e confini catastali

L'immobili, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Episcopia (PZ):

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;





I beni confinano a Nord, est e sud con part. 673 e di seguito con la s.s.653 ad Ovest con la part.lla 674. Si precisa che l'accesso all'intero compendio pignorato avviene attraverso la part. 673 (ex p.lle 660 – 661 – 659 e 670 sub 1).

6 Provenienza del Bene

La intera particella 457 del foglio 6 di totali are 39,43, oggi 670 sub 3 – 675 sub 2 e 673 (già p.lle 660 – 661 – 659 e 670 sub 1) era pervenuta ai [REDACTED] con atto di vendita a rogito del Notaio Franco Guarino del 25 giugno 1978, registrato a Lauria il giorno 11 luglio 1978 al n.348 e trascritto ai RR.II. di Potenza il 21 luglio 1978 ai nn.6877/6202, [REDACTED] nato in Episcopia il giorno 11 gennaio 1921.

OSSERVAZIONI:

Si fa presente che la consistenza catastale attuale risulta in conto alla società [REDACTED] per il diritto della proprietà superficaria. Ma

detto diritto risulta solo catastalmente perché dalle visure ipotecarie non risultano atti che hanno determinato detto diritto.

Inoltre mentre la particella 670 sub 3 risulta in capo ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà, la particella 675 sub 2 risulta invece in capo a [REDACTED] [REDACTED] nata ad Episcopia il 30 maggio 1902. (Dalle visure ipotecarie nulla emerge che determini detta intestazione).

Risulta esattamente intestata ai signori [REDACTED] [REDACTED] soltanto la particella 673 rimasta nel catasto terreni.

7 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate, sono risultate le seguenti formalità:

- Bene 1** – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;
- Bene 2** – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 13 dicembre 2013 dall'Uff.le Giud.rio del Tribunale di Lagonegro, trascritto ai RR.II. di Potenza il 18 dicembre 2013 ai numeri 20508/16540;

formalità a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Laurenzana, e a carico di [REDACTED] [REDACTED] ricadente tra l'altro, sui beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, precisamente: foglio 6, p.lle 660 – 661 – 670 sub 1 e 659.

Iscrizioni

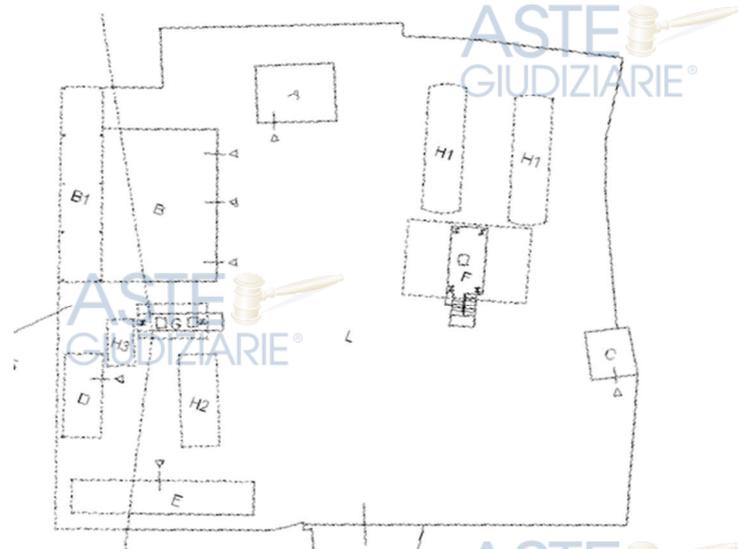
-Ipoteca giudiziale iscritta ai RR.II. di Potenza in data 1° ottobre 2013 ai nn. 16076/958 portata da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza il 28 agosto 2013, per Euro 1.000.000,00 (un milione);

-Ipoteca legale iscritta ai RR.II. di Potenza il 27 gennaio 2015 ai nn.1299/81 derivante da atto amministrativo del 27 gennaio 2015, a favore del [REDACTED] [REDACTED] per Euro 2.764.454,02 su capitale di Euro 1.382.227,01 e a carico del solo [REDACTED] [REDACTED]

8 - Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un impianto per il deposito di oli minerali e carburanti situato in Contrada Cuccone a ridosso della Strada Statale 653 Sinnica nel Comune di Episcopia (PZ) così distribuiti:

- A - UFFICIO DEL TITOLARE
- B - DEPOSITO OLI MINERALI
- B1 - TETTOIA DEPOSITO FUSTI VUOTI
- C - LOCALE GRUPPO ELETTROGENO
- D - ARCHIVIO (monoblocco prefabbricato)
- E - UFFICI CONTABILI (monoblocco prefabbricato)
- F - PENSILINA DI CARICO AUTOMEZZI PESANTI
- G - PENSILINA DI CARICO AUTOMEZZI LEGGERI
- H1 - SERBATOIO INTERRATO DA 50 MC
- H2 - SERBATOIO INTERRATO DA 30 MC
- H3 - SERBATOIO INTERRATO DA 3 MC



I due fabbricati oggetto di pignoramento (A e B) sono stati entrambi realizzati in muratura portante a blocchetti pieni con fondazione su cordolo e copertura piana in elementi di calcestruzzo prefabbricati, rifiniti esternamente con intonaco e pittura. L'edificio contraddistinto con la lettera "B", è diviso in due ambienti, il primo utilizzato come ricovero automezzi, il secondo utilizzato come magazzino, quest'ultimo è a sua volta diviso in due parti da un tramezzo, ad entrambi gli ambienti si accede tramite saracinesche in metallo.

A ridosso della costruzione sopradescritta, sul lato nord/ovest è stata costruita una tettoia in lamiera ed elementi portanti in ferro. L'edificio contraddistinto con la lettera "A", è utilizzato come piccolo ufficio completo di bagno, areato tramite 2 finestre con infissi in alluminio e ferro. Nel Piazzale sono presenti anche due moduli prefabbricati di diverse dimensioni contraddistinti con le lettere "E" e "D" che vengono utilizzati il più grande come ufficio e l'altro come archivio. Sul lato destro rispetto l'ingresso principale è presente un piccolo manufatto in muratura con relativa copertura in lamiere adibito a ricovero del gruppo elettrogeno e una grande tettoia con struttura portante in ferro e copertura in

lamiera. Un'ulteriore tettoia in elementi metallici fissati su base in cemento armato, costituita da una struttura verticale in profilati tondi che sorreggono una pensilina in lamiera protezione di un piano di carico per autobotti, le falde della tettoia coprono una superficie complessiva di circa 40 mq. Il piazzale dell'intero impianto è pavimento con asfalto, completamente recintato da muretti in cemento armato sormontati da rete in ferro ed è accessibile tramite un cancello in ferro. Sull'area sono presenti quattro serbatoi interrati per il deposito di Gasolio.

Consistenza.

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio Titolare "A"	15,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	H 2,60 m	Terra
Deposito oli minerali "B"	64,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq		
Tettoia	=	33,80 + 41,00 mq	0,20	14,96 mq		
Locale Gruppo elettr.	8,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq		
Archivio Container "D"	13,00 mq	15,00 mq	0,80	12,00 mq		
Ufficio Contabile Container "E"	27,00 mq	30,00 mq	0,80	24,00 mq		
Piazzali	=	1012 + 1342 mq	0,01	24,22 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				181,68 mq		

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non è stato eseguito rilievo celerimetrico dell'intero lotto di terreno.

Stato Conservativo.

I manufatti sono tutti utilizzati e si trovano in un discreto stato manutentivo, non hanno bisogno di manutenzioni nell'immediato in relazione alla funzione a cui sono destinati, ad eccezione del servizio igienico dell'ufficio, in pessime condizioni.



Corrispondenza catastale



Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, è emerso che la planimetria dell'immobile non presenta difformità rispetto a quanto depositato presso l'ufficio.



Normativa Urbanistica

Il lotto di terreno su cui insiste l'impianto ricade in zona E- agricola.



In questa zona sono consentite soltanto le costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali, abitazioni, laboratori a carattere artigiano-agricolo, alloggi agrituristici, con una cubatura non superiore agli indici sottoelencati, ivi computando i volumi degli edifici preesistenti:

- Lotto minimo: mq. 5.000;
- Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,03$ mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per annessi agricoli;
- Altezza massima $H = 7,50$ mt.;
- Distanza minima dai confini $d_l = 5$ mt.;
- Distanza minima dalle strade statali e dalle strade a scorrimento veloce, secondo quanto previsto in materia dalle norme del vigente codice della strada.



E' consentito l'abbattimento degli edifici esistenti e la loro ricostruzione con la medesima cubatura, ovvero secondo i parametri precedenti.

Potranno essere consentite, previa acquisizione di Nulla-Osta regionale ai fini paesaggistici, le opere di adeguamento e di rettifica dei tracciati della viabilità esistente .



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Episcopia (PZ), ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con il seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 53 del 03/10/1979;

A seguito di un'attenta analisi dei disegni tecnici allegati alla Concessione Edilizia, si evince una discrepanza tra la posizione degli edifici rappresentata e quella riscontrabile



in loco. La volumetria complessiva degli immobili, stessi, tuttavia, risulta conforme a quanto autorizzato. Le tettoie presenti nell'area sono state tutte realizzate in assenza di qualsiasi titolo edilizio. Non è presente nei disegni tecnici il piccolo deposito che ospita il gruppo elettrogeno. Analogamente, mancano le autorizzazioni necessarie per l'installazione, l'interramento dei serbatoi e delle pompe di erogazione. Infine, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'installazione dei due container. Inoltre, per quanto riguarda i manufatti, anche la disposizione dei tramezzi interni, le dimensioni e la posizione delle aperture, risultano differenti con quanto presente negli elaborati.

Con pratica per accertamento di conformità urbanistica è possibile sanare il piccolo manufatto a protezione del gruppo elettrogeno, l'interramento dei serbatoi, la diversa distribuzione degli spazi interni e la diversa posizione dei fabbricati. Alla luce di quanto relazionato, non possono al momento essere sanate le tettoie, gli impianti e i due container. Si precisa che la pratica accertamento di conformità urbanistica, è soggetta ad acquisizione dei vari pareri sovracomunali e che, lo scrivente, non può con certezza garantire l'esito positivo dei nulla osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

- Inoltre in data 27/06/2023 prot.n. 2549 è stata presentata S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) la quale cita come riferimento costruttivo Concessione Edilizia n. 53 del 03/10/1979;

Alla luce di quanto descritto, lo scrivente, in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione percentuale sull'importo finale per il ripristino/sanatoria così come ai grafici allegati alla concessione rilasciata dal Comune.



Stato di Occupazione



Alla data del sopralluogo presso l'immobile descritto risultava presente il Sig. [REDACTED] [REDACTED] e l'attività è gestita dalla Società [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso commerciale del [REDACTED] per la durata di anni 6 e tacitamente rinnovabile di anni 6 previa disdetta stabilita in mesi 12 prima della scadenza naturale. Il canone di locazione è stabilito in € 3.600,00 annui oltre iva.



Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali



Gli immobili non rientrano in un contesto condominiale;

L'area su cui insistono i beni pignorati ricade in "zona C3 – paesaggi di rilevante interesse" del P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) e in "zona R2 – Rischio idrogeologico medio" del Piano Assetto Idrogeologico.



Servitù

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.



Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- È stato reperito il certificato di idoneità statica e sismica;
- È stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;





• È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



9 Stima

Per gli immobili in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adoperare il **metodo del costo**, comunemente impiegato per beni unici come quelli in esame. Poiché non esistono dati di mercato comparabili per immobili agricoli con queste caratteristiche, abbiamo calcolato il valore come se dovessimo ricostruire gli edifici oggi, tenendo conto della loro età e del loro stato di manutenzione. Il costo di costruzione a nuovo è stato calcolato moltiplicando la superficie di ogni edificio per un costo medio al metro quadro, ricavato da studi specifici per la zona. A questo costo è stato applicato un coefficiente di deprezzamento per tenere conto del fatto che gli edifici attuali sono meno moderni e resistenti rispetto a quelli di nuova costruzione. Oltre al costo degli edifici, abbiamo considerato il valore del terreno, tenendo conto del suo utilizzo e delle eventuali opere di sistemazione. Sono state escluse dal calcolo le strutture abusive presenti nell'area.

Formula per il calcolo del costo di costruzione deprezzato:

$Costo\ totale = Costo\ a\ nuovo \times (1 - età / vita\ utile)$

Il costo di costruzione degli immobili è stato determinato applicando un coefficiente unitario di 400,00 €/mq alla superficie coperta. Tale coefficiente è stato ottenuto depurando del 50% il valore medio di mercato rilevato per edifici industriali nella zona di Episcopia, in Provincia di Potenza, al fine di adeguarlo alle caratteristiche costruttive degli immobili oggetto di stima. Ai terreni è stato attribuito un valore di mercato unitario pari a 1 €/mq per le aree a verde e a 25 €/mq per i piazzali asfaltati, considerando i costi di movimentazione terra sostenuti per la realizzazione delle pendenze.

Destinazione	Superficie Convenzionale	Costo di costruzione	Costo Totale
Ufficio Titolare "A"	21,00 mq	400,00 €/mq	8.400,00 €



Deposito oli minerali "B"	80,00 mq	400,00 €/mq	32.000,00 €
Tettoia	33,80 + 41,00 mq	25,00 €/mq	1.870,00 €
Locale Gruppo elettr.	11,00 mq	400,00 €/mq	4.400,00 €
Archivio Container "D"	15,00 mq	400,00 €/mq	6.000,00 €
Ufficio Contabile Container "E"	30,00 mq	400,00 €/mq	12.000,00 €
Piazzali Asfaltato	1012 mq	25,00 €/mq	25.300,00 €
Piazzali Asfaltato	1342 mq	1,00 €/mq	1.342,00 €
Totale			91.312,68 mq

Pertanto, valutando un'età dell'immobile di circa 20 anni su una vita utile stimata di 40 anni (senza interventi straordinari), e considerando un coefficiente di deprezzamento lineare, si è determinato un valore attuale di 45.656,34 €. Tale valore è stato ottenuto applicando le formule di deprezzamento a un costo di costruzione originario di 91.312,68 €. È stato considerato un coefficiente di deprezzamento inferiore rispetto a quello teorico in virtù della buona manutenzione riscontrata sui fabbricati e sulle aree esterne.

Costo totale = Costo a nuovo x (1 - età / vita utile)

Anni Vetustà 20 Vita Media 40 (20/40=0,50) = 1-0,50 = 0,50

*Costo totale = 91.312,68 x 0,50 = **45.656,34 €***

Il valore complessivo è determinato sommando al costo di ricostruzione deprezzato le seguenti voci: spese tecniche (8% del costo a nuovo - € 3.652,50), oneri di urbanizzazione (3% del costo a nuovo - € 1.369,69) e il valore del terreno (3% del costo a nuovo, considerato agricolo - € 1.369,69).

Valore del Bene: € 52.048,23

A tale vanno detratti i costi per il ripristino delle opere abusive ed i costi per la sistemazione urbanistica stimata in € 25.000,00 inoltre si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al

fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Ne consegue che:

Valore di stima: € **52.048,23**

€ **52.048,23** - € **25.000,00** = **27.048,23**

Deprezzamento del 15%: € 4.047,23 a detrarre

Valore finale del Bene: € 23.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventitremila/00 euro*

10 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 670 sub. 3;

Bene 2 – Deposito Carburanti, ubicata in Episcopia (PZ) Fg.06 Part. 675 sub. 2;

Valore finale del Bene: € 23.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Vallo della Lucania, li 08/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*
8. *Comunicazioni*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce

