

.....

Tribunale di LAGONEGRO

Sezione Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ECC.MO GIUDICE DELEGATO

Dott. Aniello Maria De Piano

~oOo~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale R.G. N. 10/2023

In danno

OMISSIS

Nomina: 20/09/2023

Curatore

Avv. Elena Pompeo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

CTU

ing. Adriano Ardia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

PREMESSA.....	3
ATTIVITÀ PERITALI	3
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
2. FORMULAZIONE LOTTI.....	13
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	14
3.1. Lotto UNO	14
3.2. Lotto DUE.....	22
3.3. Lotto TRE.....	28
3.4. Lotto QUATTRO.....	33
3.5. Lotto CINQUE.....	38
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	41
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	48
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	50
7. CONCLUSIONI.....	60
8. ALLEGATI.....	60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

PREMESSA

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

ATTIVITÀ PERITALI

DATA	ATTIVITÀ
04/11/2023	Estrazione visure catastali
04/11/2023	Ispezione ipotecaria
07/11/2023	Ispezione ipotecaria + richiesta titoli
07/11/2023	Estrazione visure catastali
07/11/2023	Istanza accesso atti - CDU - attestazione Livello
07/11/2023	Istanza Regione Campania - Usi Civici
10/11/2023	Accesso presso compendio staggito
15/11/2023	Accesso presso compendio staggito
08/12/2023	Ispezione ipotecaria



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di provenienza acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale condotta.

- | | | | | | |
|-----------|---|------------|-------------|----------|------------------|
| 1. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 9 | |
| Natura | C1 - NEGOZI E BOTTEGHE | | Consistenza | 41 mq | Rendita € 503,96 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano S1-T | | | |
| 2. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 10 | |
| Natura | C1 - NEGOZI E BOTTEGHE | | Consistenza | 39 mq | Rendita € 479,38 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano S1-T | | | |
| 3. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 11 | |
| Natura | A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | | Consistenza | 7 vani | Rendita € 361,52 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano T-2 | | | |
| 4. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 12 | |
| Natura | A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | | Consistenza | 6,5 vani | Rendita € 335,70 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano 1 | | | |
| 5. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 13 | |
| Natura | C6 - STALLE, SCUDERIE
RIMESSE, AUTORIMESSE | | Consistenza | 21 mq | Rendita € 32,54 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano S1 | | | |
| 6. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 14 | |
| Natura | C6 - STALLE, SCUDERIE
RIMESSE, AUTORIMESSE | | Consistenza | 35 mq | Rendita € 54,23 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano S1 | | | |
| 7. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 15 | |
| Natura | C6 - STALLE, SCUDERIE
RIMESSE, AUTORIMESSE | | Consistenza | 35 mq | Rendita € 54,23 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano S1 | | | |
| 8. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 16 | |
| Natura | C6 - STALLE, SCUDERIE
RIMESSE, AUTORIMESSE | | Consistenza | 22 mq | Rendita € 34,09 |
| Indirizzo | VIA LUIGI CURTO 8 | piano T | | | |
| 9. Comune | G793 – POLLA (SA) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Foglio | 18 Particella | 55 | Subalterno | 17 | |
| Natura | A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO | | Consistenza | 1,5 vani | Rendita € 92,96 |



<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 8	piano 1			
10. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	55	Subalterno	18
	18	Particella	1917	Subalterno	2
<i>Natura</i>	F5 – LASTRICO SOLARE			Consistenza	10 mq
<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 1	piano 1			Rendita € -
11. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	55	Subalterno	19
<i>Natura</i>	BENE COMUNE NON CENSIBILE			Consistenza	-
	ECONOMICO				Rendita € -
<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 8	piano S1-T-1-2			
12. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	1917	Subalterno	1
<i>Natura</i>	F1 – CORTE			Consistenza	55 mq
<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 8	piano T			Rendita € -
13. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	57	Subalterno	5
<i>Natura</i>	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	9 vani
<i>Indirizzo</i>	VIA INSTEIA	piano T-1-2-3			Rendita € 399,74
14. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	57	Subalterno	8
<i>Natura</i>	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE			Consistenza	124 mq
<i>Indirizzo</i>	LUNGOFIUME TANAGRO	piano S1-T			Rendita € 1.524,17
15. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	58	Subalterno	3
<i>Natura</i>	C2 – MAGAZZINI E DEPOSITI			Consistenza	43 mq
<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 2	piano T			Rendita € 91,05
16. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	58	Subalterno	4
<i>Natura</i>	A3 - ABITAZIONE DI TIPO			Consistenza	4,5 vani
	ECONOMICO				Rendita € 278,89
<i>Indirizzo</i>	VIA LUIGI CURTO 4	piano T-1-2			
17. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	TERRENI				
<i>Foglio</i>	18	Particella	56		
<i>Natura</i>	VIGNETO			Consistenza	298 mq
					R.D. € 4,23 R.A. € 2,77
18. <i>Comune</i>	G793 – POLLA (SA)				
<i>Catasto</i>	TERRENI				
<i>Foglio</i>	22	Particella	426		
<i>Natura</i>	SEMINATIVO			Consistenza	987 mq
					R.D. € 6,88 R.A. € 4,59

Alla debitrice, omissis nata a POLLA (SA) il 30/11/1953, C.F. omissis, i relativi diritti dalla stessa vantati sui beni staggiti sono pervenuti nella seguente maniera.

N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Sub	Categoria
1	Usufrutto	1/1	18	55	9	Cat.C/1
2	Usufrutto	1/1	18	55	10	Cat.C/1
3	Usufrutto	1/1	18	55	11	Cat.A/2
4	Usufrutto	1/1	18	55	12	Cat.A/2
5	Usufrutto	1/1	18	55	13	Cat.C/6
6	Usufrutto	1/1	18	55	14	Cat.C/6
7	Usufrutto	1/1	18	55	15	Cat.C/6
8	Proprietà	1/2	18	55	16	Cat.C/6
9	Proprietà	1/2	18	55	17	Cat.A/3
10	Proprietà	1/2	18	55	18	Cat.F/5
				1917	2	
11	Usufrutto	1/1	18	55	19	BCNC
12	Usufrutto	1/1	18	1917	1	Cat.F/1
13	Proprietà	1/1	18	57	5	Cat.A/2
14	Usufrutto	1/1	18	57	8	Cat.C/1
15	Proprietà	1/2	18	58	3	Cat.C/2
16	Proprietà	1/2	18	58	4	Cat.A/3
17	Proprietà	1/1	18	56	-	VIGNETO
18	Proprietà	1/1	22	426	-	SEMINATIVO

- **SUCCESSIONE LEGITTIMA** al sig. **omissis** nato il 14/06/1921 e deceduto il 05/12/1998, giusta dichiarazione n.36 vol. 326, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. in data 08/05/1999 ai nn.10105 R.P. e 13237 R.G.

Cadevano in successione i seguenti beni:

❖ unità negoziale n.1

Fg.18 p.lla 57 sub.2-5-7, p.lla 55 sub.1-2-3-4-5-6-7, p.lla 58 sub.1-2, p.lla 56, Fg.22 p.lla 426

❖ unità negoziale n.2

Fg.12 p.lla 204 sub.6-12, Fg.18 p.lla 57 sub.6

Quote

omissis Lucia: 3/9 U.N.1 – 3/18 U.N.2

omissis Carmen: 2/9 U.N.1 – 2/18 U.N.2

omissis Carmine: 2/9 U.N.1 – 2/18 U.N.2

omissis Maria Giovanna: 2/9 U.N.1 – 2/18 U.N.2

- **DONAZIONE, DIVISIONE E VENDITA** a rogito notaio Fabrizio Amato, rep.45853 del 09/11/1999, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 01/12/1999 ai nn.26582-26583-26584 R.P. e 35207-35208-35209 R.G. Con il detto atto,

o la sig.ra **omissis** nata a Serre (SA) il 20/11/1916 donava ai figli **omissis** Carmen e Carmine, in eguali parti, la quota pari a 2/3 del diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.12 p.lla 204 sub.6-12, Fg.18 p.lla 57 sub.6, nonché la quota pari a 277/1000 del diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 57 sub.2-5-7, p.lla 55 sub.1-2-3-4-5-6-7, p.lla 58 sub.1-2, p.lla 56, Fg.22 p.lla 426;

o i sig.ri **omissis**, **omissis**, Carmen e Carmine procedevano alla divisione dell'eredità ricevuta in morte del sig. **omissis** nato il 14/06/1921 e deceduto il 05/12/1998, giusta successione



legittima n.36 vol. 326, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. in data 08/05/1999 ai nn.10105 R.P. e 13237 R.G. Alla debitrice veniva assegnata la quota pari a 700/1000 del diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 57 sub.2-7, Fg.22 p.lla 426, e la quota pari a 700/1000 della piena proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 55 sub.1-2-3-4-5-6-7, al Fg.18 p.lla 57 sub.5, al Fg.18 p.lla 56, Fg.18 p.lla 57 sub.6; al sig. **omissis** veniva assegnata la quota pari a 300/1000 del diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 57 sub.2-7, Fg.22 p.lla 426, e la quota pari a 300/1000 della piena proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 55 sub.1-2-3-4-5-6-7, al Fg.18 p.lla 57 sub.5, al Fg.18 p.lla 56, Fg.18 p.lla 57 sub.6; alla sig.ra **omissis** nata a Polla (SA) il 21/11/1951 veniva assegnata la piena proprietà dell'unità censita la Fg.12 p.lla 204 sub.12 e l'intera nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 58 sub.1-2; alla sig.ra **omissis** veniva assegnato l'usufrutto sui beni censiti al Fg.18 p.lla 57 sub.2-7, Fg.22 p.lla 426, Fg.18 p.lla 58 sub.1-2.

- o la sig.ra **omissis** vendeva alla sorella **omissis** la quota pari a 700/1000 ed al fratello **omissis** la quota pari a 300/1000 del diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 58 sub.1-2 (attuali sub.3-4);

N.B. vi è consolidamento di usufrutto in morte della signora **omissis** il 21/09/2002

- **VENDITA E DIVISIONE** a rogito notaio Fabrizio Amato, rep. 56823 del 22/10/2003, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/11/2003 ai nn.28187-28188 R.P. e 38397-38398 R.G. tra i germani **omissis** e **omissis**. Con il detto atto, il sig. **omissis** cedeva alla sorella **omissis**, coniugata in regime di comunione dei beni, riservando per sé l'usufrutto, i diritti di nuda proprietà, pari a 300/1000, sui beni censiti al Fg.18 p.lla 58 sub.1-2 (attuali sub.3-4). I germani procedevano alla divisione dei beni in comunione ed assegnavano alla debitrice il diritto di nuda proprietà dei beni censiti al Fg.18 p.lla 57 sub.2-5-7, p.lla 56, Fg.22 p.lla 426, e, per la piena proprietà i beni censiti al Fg.18 p.lla 55 sub.1-2-3-4-5-6-7. Al sig. **omissis** veniva assegnata la piena proprietà dell'unità censita al Fg.18 p.lla 57 sub.6.

N.B. vi è consolidamento di usufrutto in morte del sig. **omissis** il 01/10/2004.

- **COSTITUZIONE DI MANTENIMENTO VITALIZIO ONEROSO CON RIVERSA DI USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO** a rogito notaio Giuseppina Di Novella, rep.3990 del 10/03/2018, trascritto c/o l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/04/2018 ai nn.10954-10955 R.P. e 13878-13879 R.G., a mezzo il quale la sig.ra **omissis** cedeva ai figli, **omissis** nato a Polla il 07/07/1983 e **omissis** Teresa nata a Polla il 18/02/1986, il diritto di nuda proprietà sui seguenti immobili:

- o a **omissis**, Fg.18 p.lla 55 sub.9, 12, 13, 15, Fg.18 p.lla 57 sub.8
- o a **omissis**, Fg.18 p.lla 55 sub.10-11-14

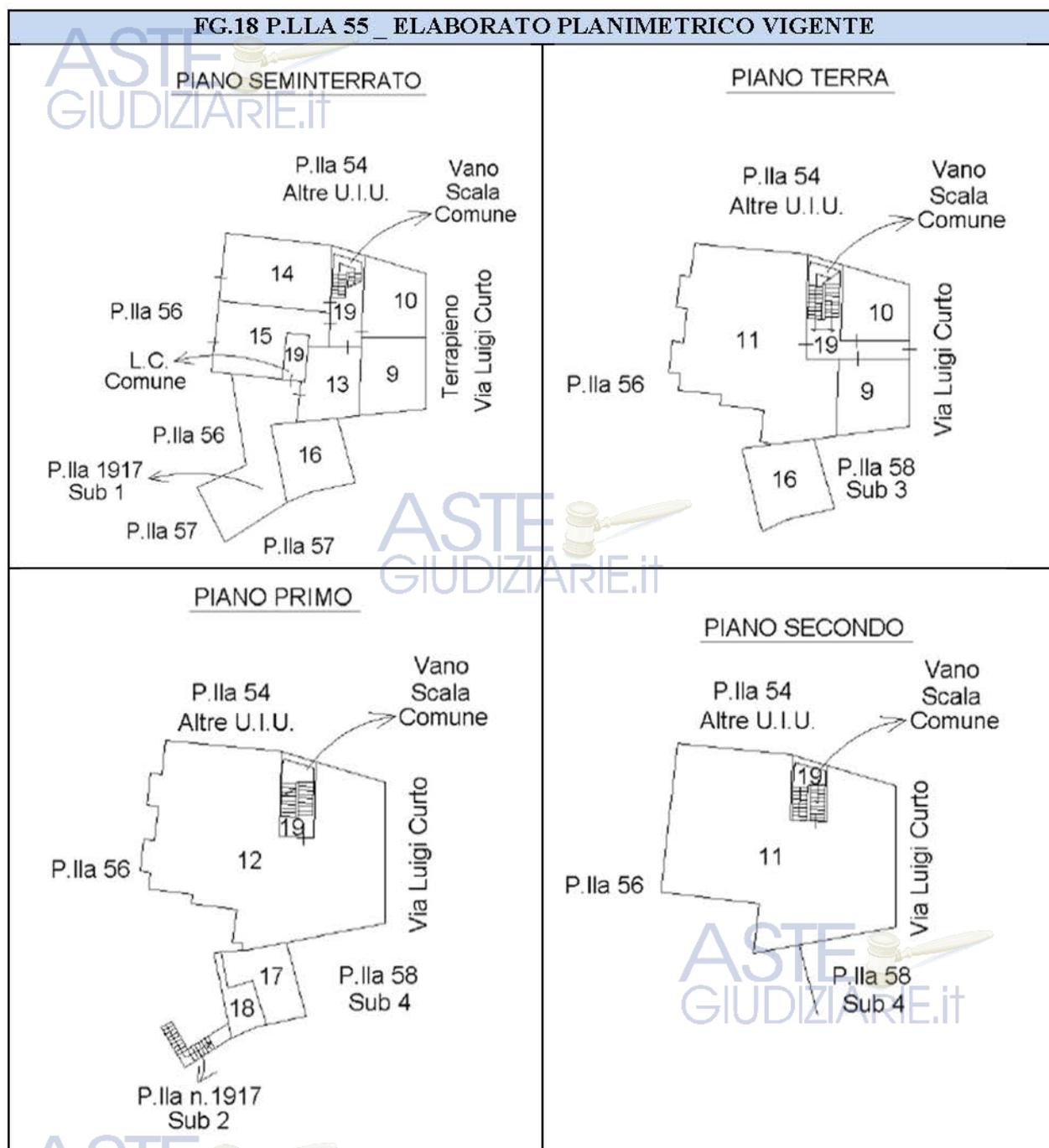
Occorre evidenziare che, all'epoca degli atti di acquisto del 1999 (cfr. rep.45853 notaio F. Amato) e del 2003 (cfr. rep.56823 notaio F. Amato), la debitrice **omissis** risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. **omissis** nato a Polla il 28/02/1953, deceduto in data 19/04/2014. Ne consegue che, con riferimento ai beni n.15 e 16 (Fg.18 p.lla 58 sub.3-4), il sig. **omissis** deteneva i diritti pari a ½ della piena proprietà dei cespiti, per l'intervenuto consolidamento dell'usufrutto in morte del sig. **omissis**.

Con riferimento ai beni n.8-9-10 (Fg.18 p.lla 55 sub.16-17-18, p.lla 1917 sub.2) occorre evidenziare, inoltre, che gli stessi derivano, per variazione dell'identificativo catastale, dai subalterni n.3 (ex sub.1) e n.4 (ex sub.2) della p.lla 58, censiti al Catasto Fabbricati sin dall'anno 1953 (cfr. schede planimetriche subalterni n.1-2 della p.lla 58), nonché, relativamente alla p.lla

1917, da una differente conformazione dell'originaria p.lla 55. Ne consegue che, differentemente da quanto riportato in ditta catastale, la proprietà di detti beni è da ricondurre alla debitrice, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ e agli eredi di **omissis**, per la restante quota del diritto di proprietà, atteso, inoltre, che al decesso di **omissis**, la debitrice **omissis** rinunciava alla chiamata all'eredità, giusta atto rep.n.1149 per notaio Maria D'Alessio, registrato a Sala Consilina il 23 marzo 2015 al n.417.

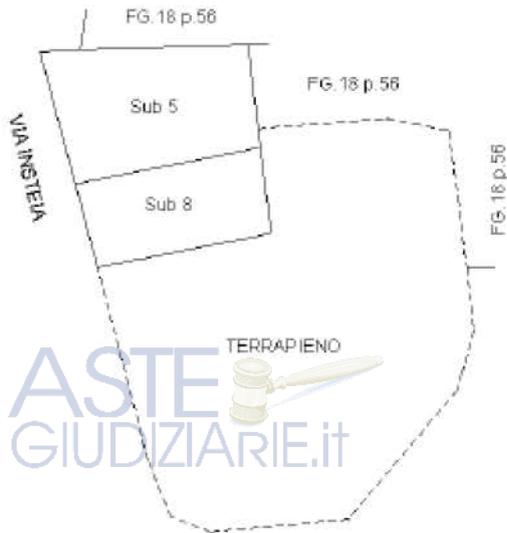
N.B. Ai fini della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c., si segnala la mancata trascrizione della tacita accettazione dell'eredità in morte del sig. omissis.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



FG.18 P.LLA 57_ ELABORATO PLANIMETRICO VIGENTE

PIANO SEMINTERRATO



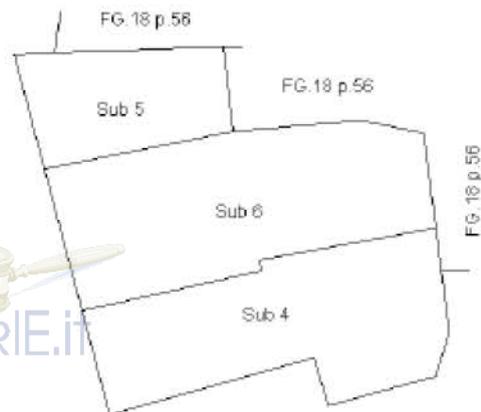
PIANO TERRA



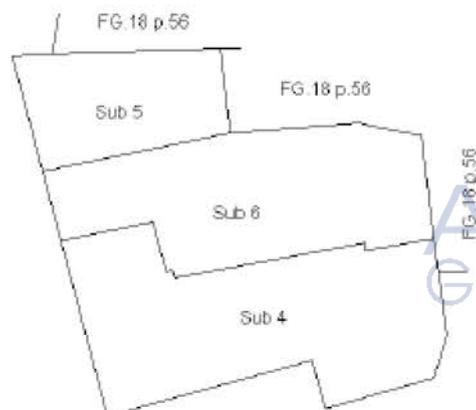
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

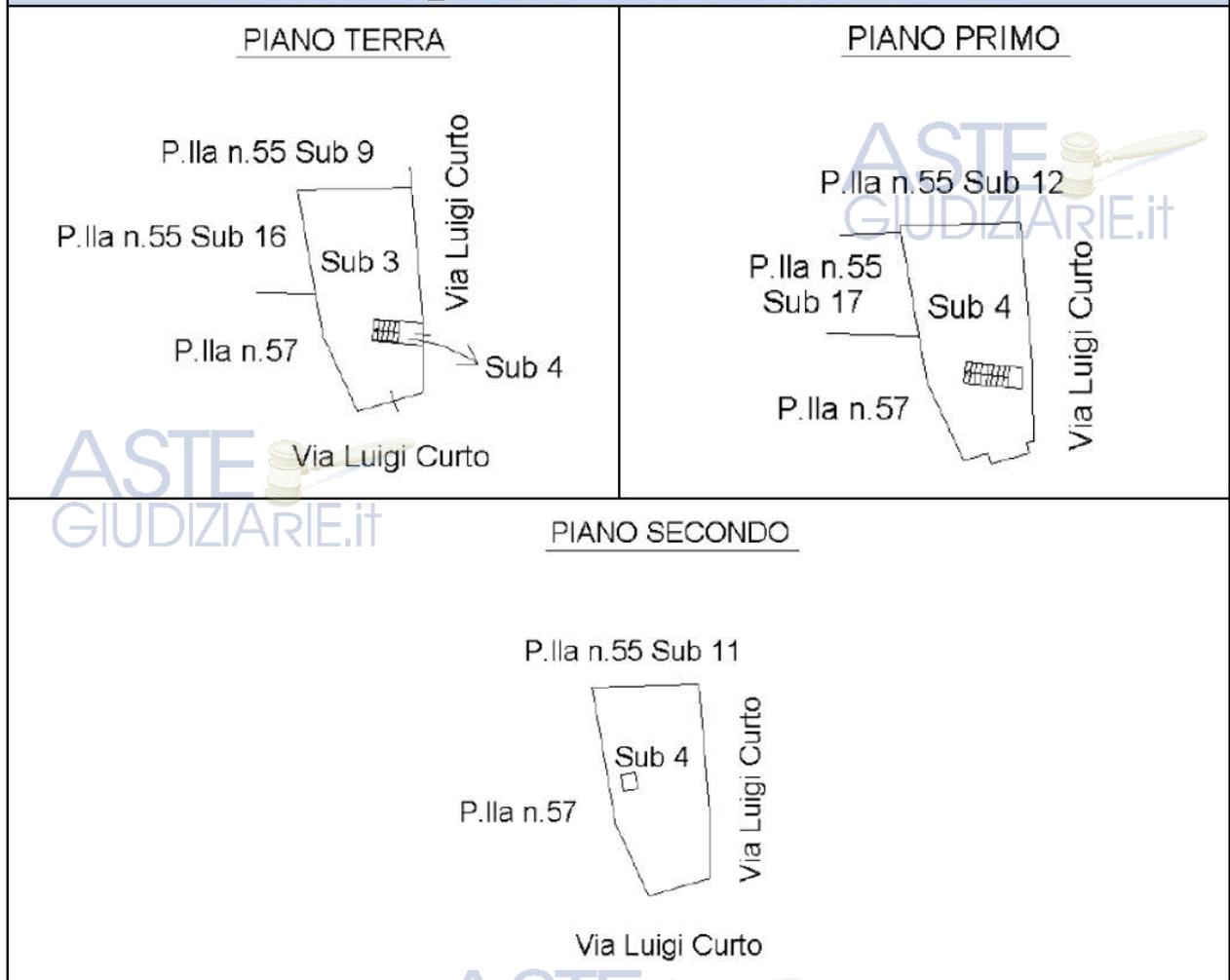


PIANO TERZO

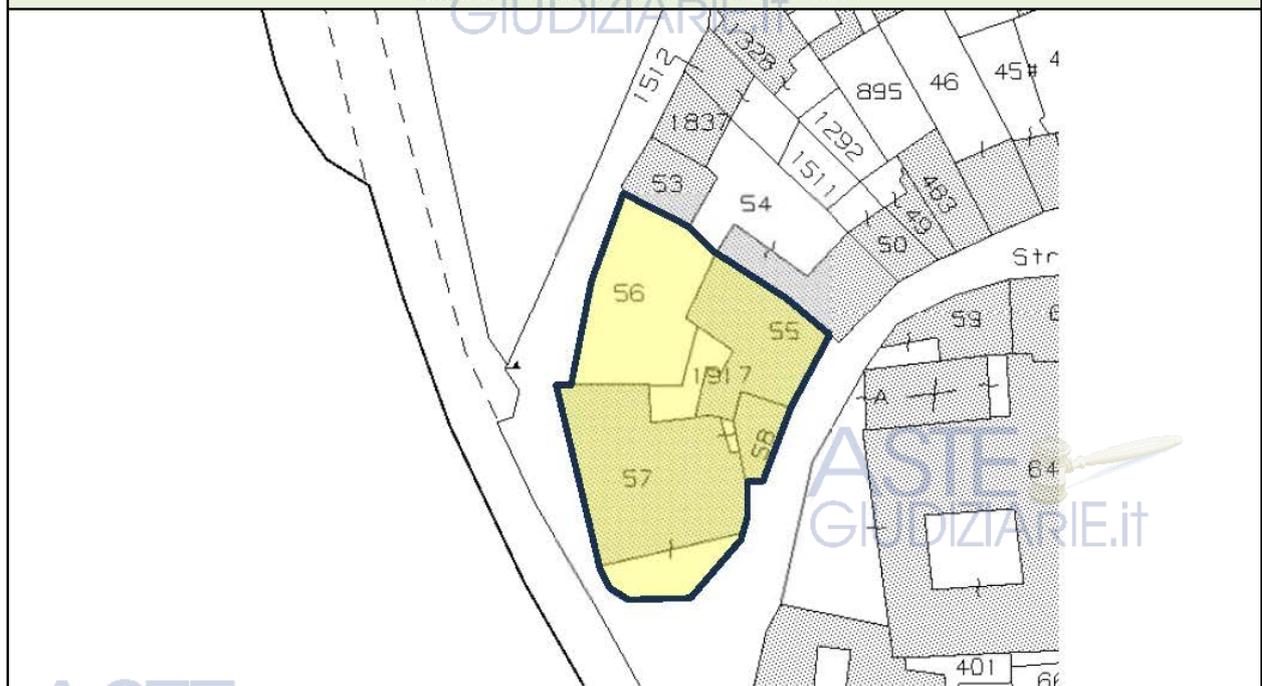




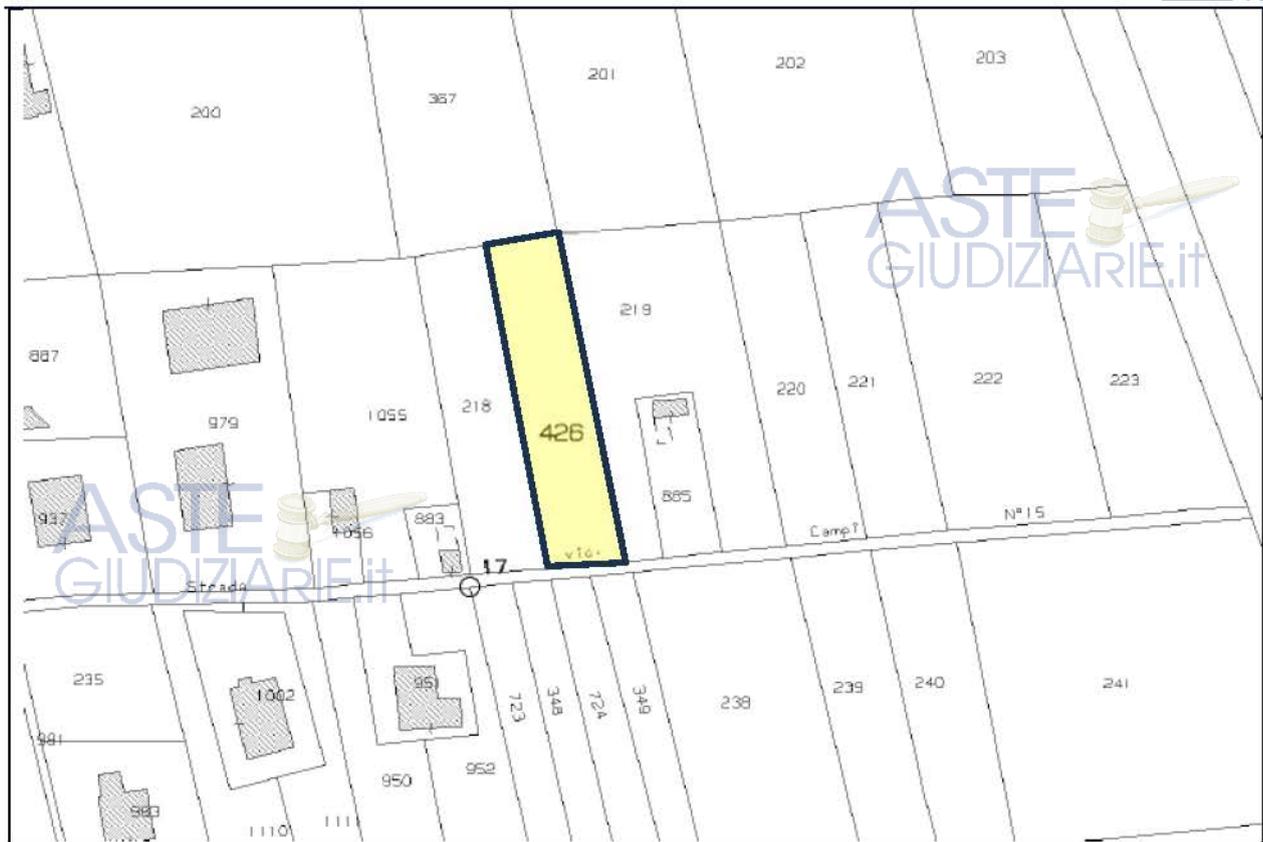
FG.18 P.LLA 58_ ELABORATO PLANIMETRICO VIGENTE



E.D.M. FG.18 P.LLE 56-57-58-1917



E.D.M. FG.22 P.LLA426



INTESTAZIONE CATASTALE

P.LLA 55	INTESTATARIO	DIRITTO
9-12-13-15	omissis	Nuda proprietà 1/1
	omissis	Usufrutto 1/1
10-11-14	omissis	Nuda proprietà 1/1
	omissis	Usufrutto 1/1
16-17-18	omissis	Nuda proprietà 1/2 quota da definire con atto legale
	omissis	Nuda proprietà 1/2 quota da definire con atto legale
	omissis	Usufrutto 1/1 quota da definire con atto legale
19	omissis	Usufrutto 1/1

P.LLA 56	INTESTATARIO	DIRITTO
-	omissis	Proprietà 1/1

P.LLA 1917	INTESTATARIO	DIRITTO
1-2	omissis	Nuda proprietà 1/2 quota da definire con atto legale
	omissis	Nuda proprietà 1/2 quota da definire con atto legale
	omissis	Usufrutto 1/1 quota da definire con atto legale

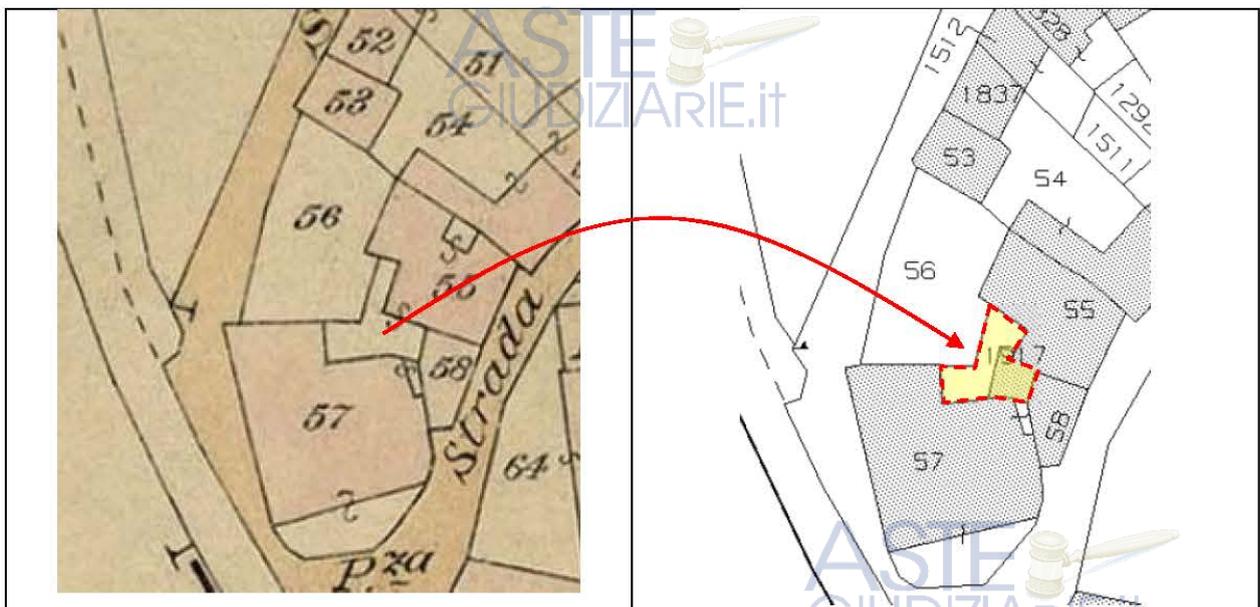
P.LLA 57	INTESTATARIO	DIRITTO
5	omissis	Proprietà 1/1
8	omissis	Nuda proprietà 1/1
	omissis	Usufrutto 1/1

P.LLA 58	INTESTATARIO	DIRITTO
3-4	omissis	Proprietà 3/6 Regime: bene personale
	omissis	Proprietà 1/6 Regime: bene personale
	omissis	Proprietà 1/6 Regime: bene personale
	omissis	Proprietà 1/6 Regime: bene personale

FG.22 P.LLA 426	INTESTATARIO	DIRITTO
-	omissis	Proprietà 1/1



[stralcio mappa catastale d'impianto]



[Raffronto mappa catastale d'impianto e attuale WEGIS]

Per quanto innanzi precisato, si rileva una non conforme intestazione catastale relativamente ai beni afferenti al mappale n.55, sub.16-17-18, ed al mappale n.1917, sub.1-2.

Inoltre, il bene n.17, Fg.18 p.lla 56, tuttora censito al Catasto Terreni, non risulta passato all'urbano e si qualifica come corte pertinenziale asservita ai corpi di fabbrica di cui ai mappali n.55-57-58.

Inoltre, da indagini esperite, il terreno di cui al Fg.22 p.lla 426 risulta gravato da livello, il cui costo di affrancazione è quantificato in euro 684,25.



2. FORMULAZIONE LOTTI

Al fine di prospettare una maggiore appetibilità ed una migliore occasione di vendita dei beni staggiti, in relazione ai relativi diritti appartenenti alla debitrice, si ritiene di proporre la formulazione dei seguenti LOTTI di vendita, atteso che, sebbene le unità risultino distinte e separate, sotto il profilo catastale, invero, non risultano pienamente autonome sotto il profilo impiantistico, mentre la formazione di lotti in forma atomica pregiudicherebbe l'appetibilità di talune unità immobiliari che non verrebbero ad avere accessi distinti.

❖ Lotto UNO_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ. 5-7-9

N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Usufrutto	1/1	18	55	9	C/1	5	41 mq	€ 503,96
2	Usufrutto	1/1	18	55	10	C/1	5	39 mq	€ 479,38
3	Usufrutto	1/1	18	55	11	A/2	4	7 vani	€ 361,52
4	Usufrutto	1/1	18	55	12	A/2	4	6,5 vani	€ 335,70
5	Usufrutto	1/1	18	55	13	C/6	5	21 mq	€ 32,54
6	Usufrutto	1/1	18	55	14	C/6	5	35 mq	€ 54,23
7	Usufrutto	1/1	18	55	15	C/6	5	35 mq	€ 54,23
11	Proprietà	1/2	18	55	19	BCNC	-	-	-
12	Proprietà	1/2	18	1917	1	F/1	-	55 mq	-
17	Proprietà	1/1	18	56	-	VIGNETO	1	298 mq	R.D. € 4,23 R.A. € 2,77

❖ Lotto DUE_ Abitazione in via INSTEIA, civ. 4-6

N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	Proprietà	1/1	18	57	5	A/2	3	9 vani	€ 399,74

❖ Lotto TRE_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ.16

N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	Proprietà	1/2	18	55	16	C/6	5	22 mq	€ 34,09
9	Proprietà	1/2	18	55	17	A/3	1	1,5 vani	€ 92,96
10	Proprietà	1/2	18	55 1917	18 2	F/5	-	10 mq	-
15	Proprietà	1/2	18	58	3	C/2	5	43 mq	€ 91,05
16	Proprietà	1/2	18	58	4	A/3	1	4,5 vani	€ 278,89

❖ Lotto QUATTRO_ Locale commerciale in via INSTEIA, civ.2

N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	Usufrutto	1/1	18	57	8	C/1	5	124 mq	€ 1.524,17

❖ Lotto CINQUE_ Terreno in via DEI CAMPI

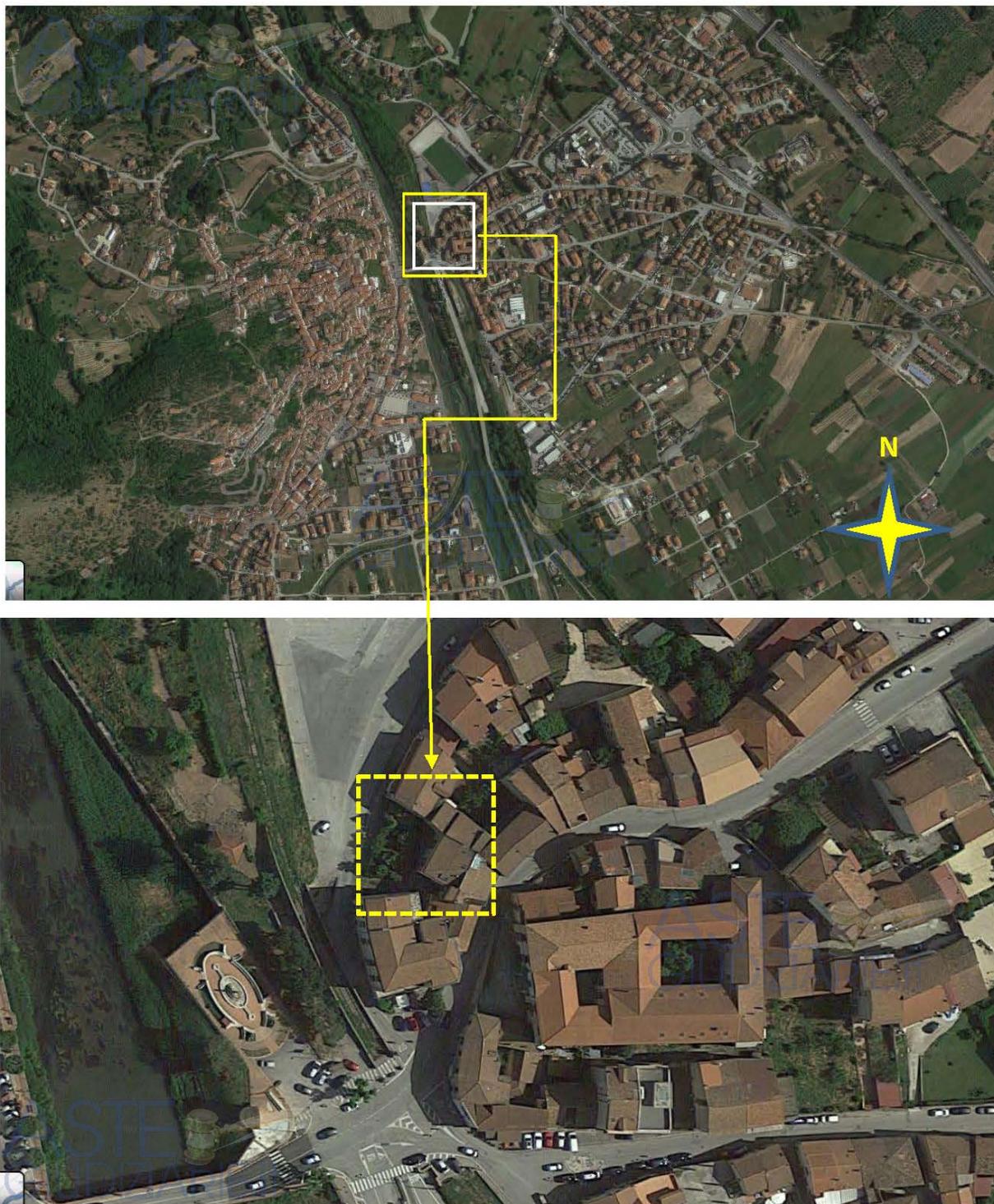
N.	Diritto	Quota	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	Proprietà	1/1	22	426	SEMIN.	3	987 mq	R.D. € 6,88 R.A. € 4,59

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

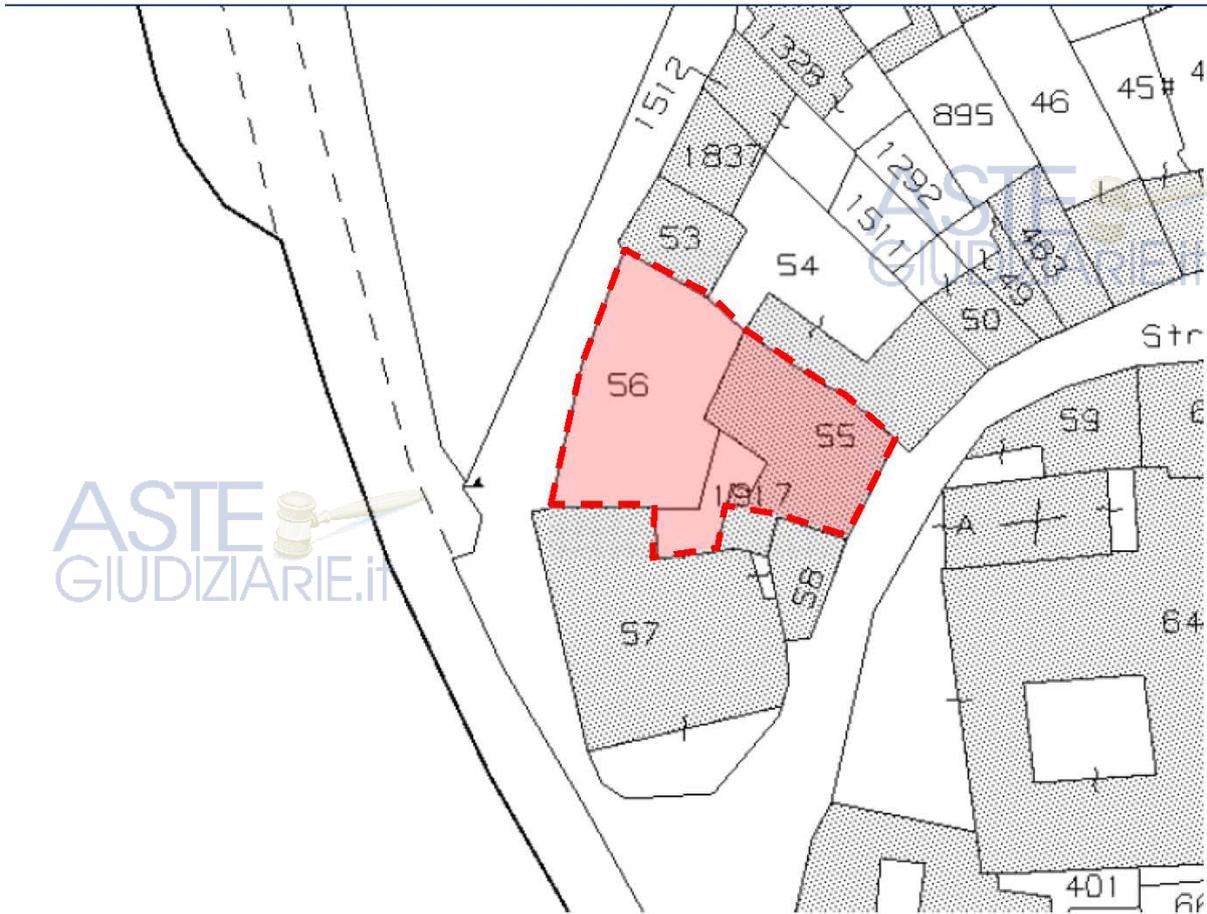
3.1. Lotto UNO

Intero fabbricato con destinazione abitativa/commerciale, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), oltre sottotetto (piano secondo), situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso sia dalla via Luigi Curto che dalla Via Insteia, attraverso corte comune. Il fabbricato si compone di una molteplicità di unità immobiliari, non omogenee sotto il profilo del diritto di appartenenza (prevalente usufrutto_cfr. tabella pag. 13).

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.



INQUADRAMENTO SATELLITARE (Fonte Google Maps)



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 18 CON INDICAZIONE DEL LOTTO 1



Via L. Curto

Prospetto su Via Luigi Curto



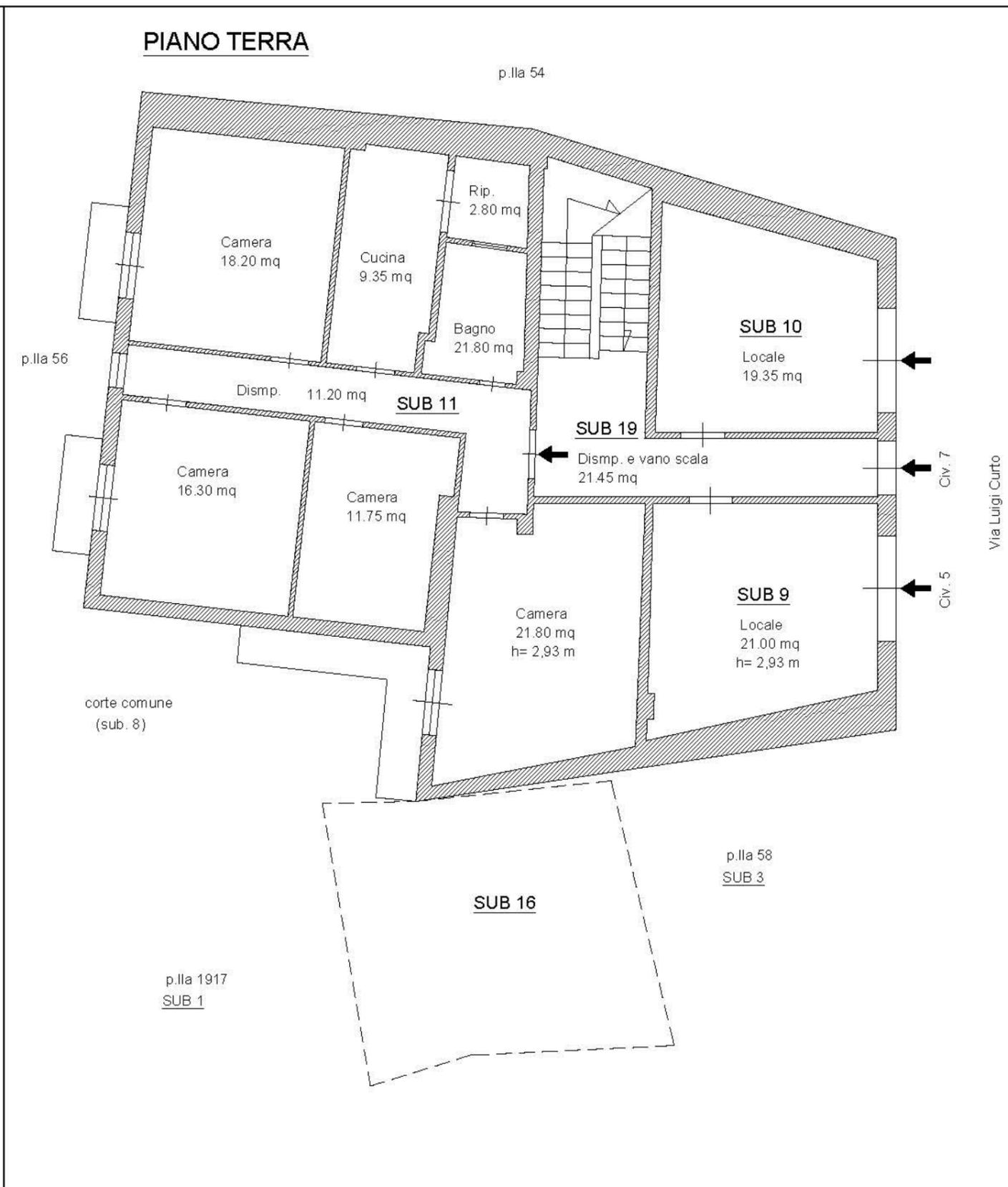
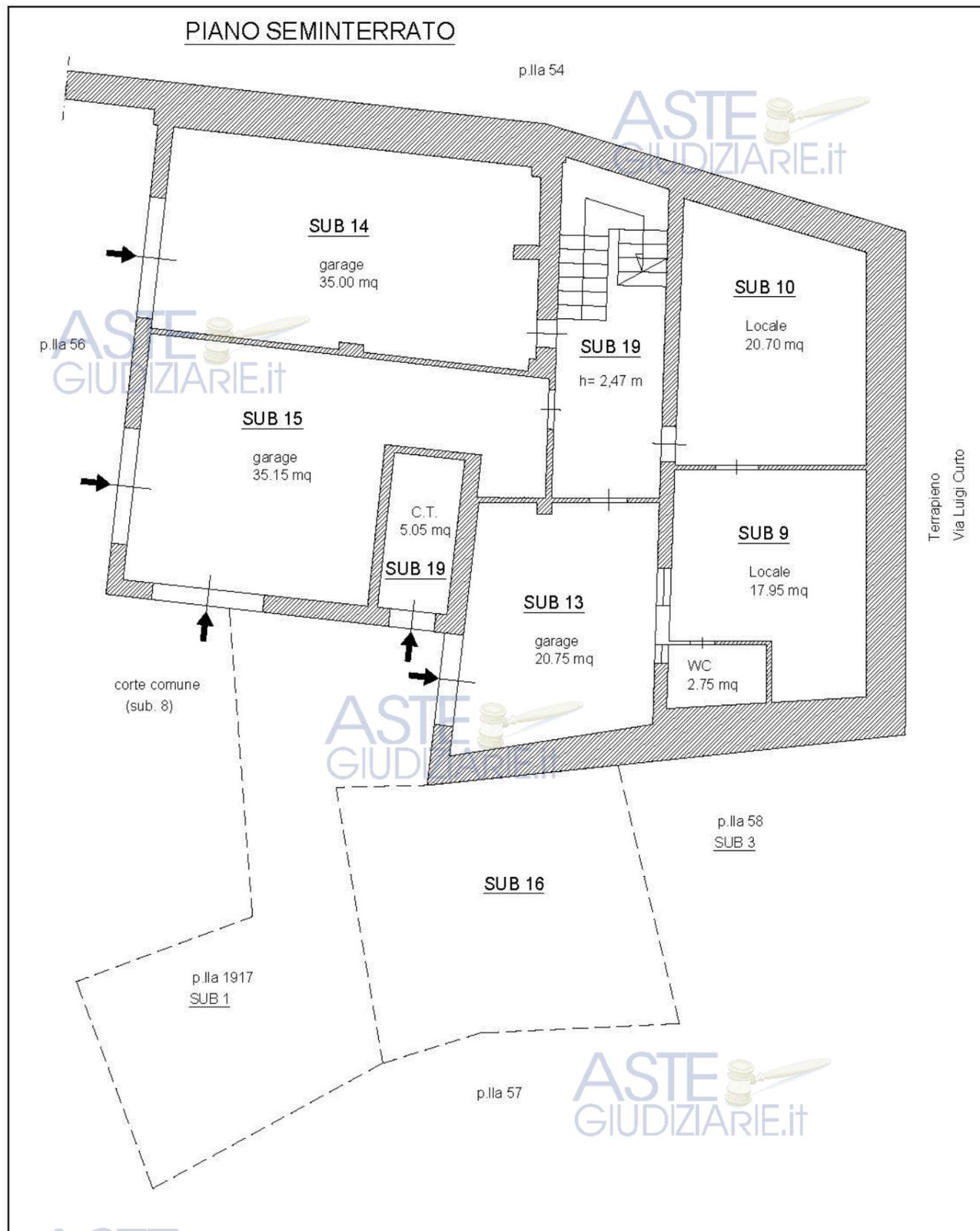
Prospetto su area comune

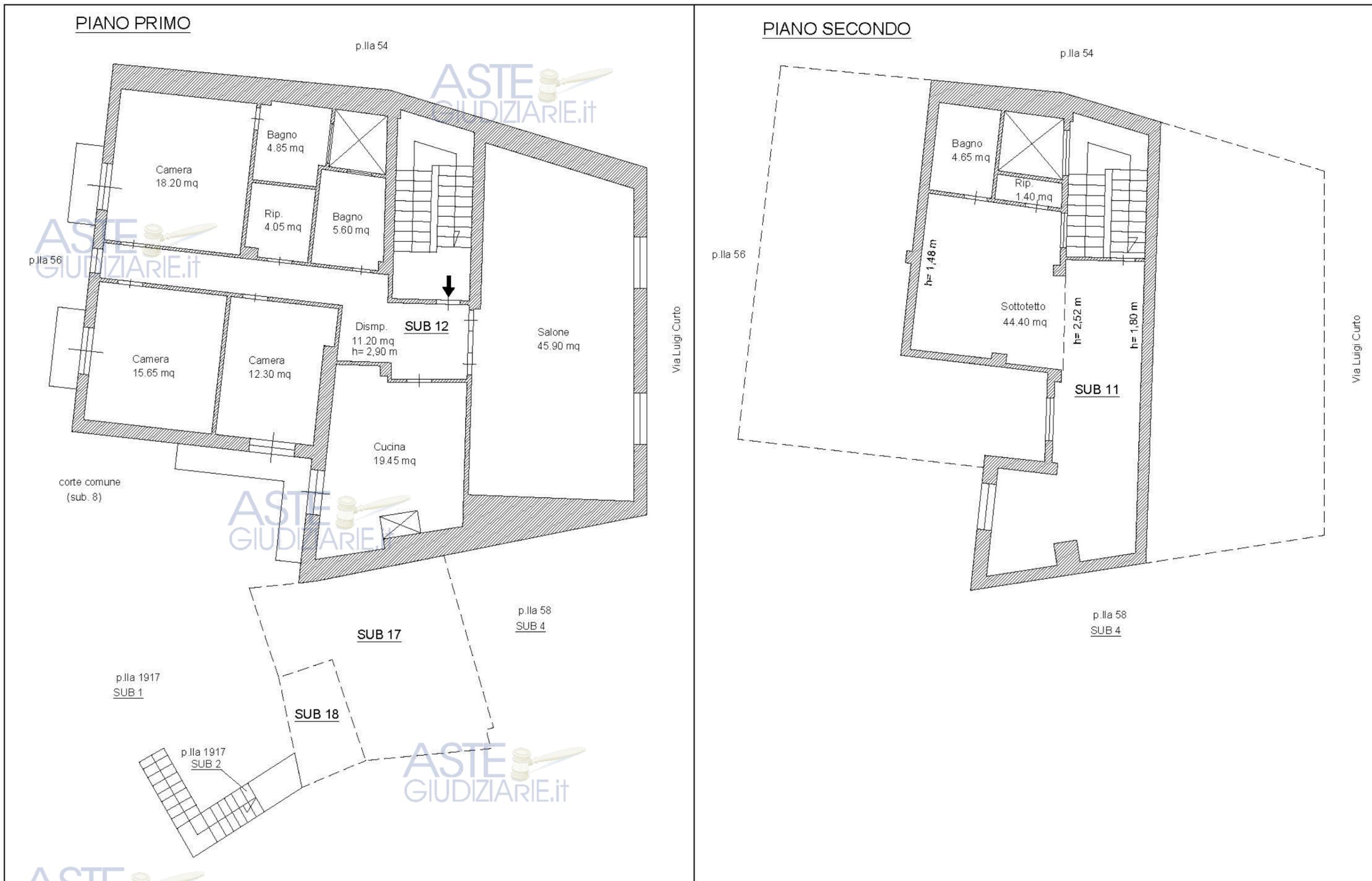


Prospetto su area comune



Prospetto su area comune





Il lotto in parola è, dunque, costituito da un edificio sorretto da struttura con telai in c.a. ed orizzontamenti latero-cementizio che ospita n.3 autorimesse (subb. 13, 14 e 15) e n. 2 locali di deposito (subb. 9 e 10) al piano seminterrato, due locali commerciali (subb. 9 e 10) ed un appartamento (sub. 11) al piano terra, altro appartamento (sub 12) al piano primo ed un locale di sottotetto (sub. 11) al piano secondo. In particolare, l'abitazione del piano terra (sub 11) è composta da quattro camere, cucina, bagno e ripostiglio oltre a disimpegno e tre balconi prospettanti su corte comune. Pertinenza di detto alloggio è anche il sottotetto ubicato al piano secondo.

L'appartamento in primo piano (sub. 12) è costituito da un ampio salone, una cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio oltre a disimpegno e tre balconi prospettanti su corte comune.



Appartamento in piano primo (sub 12)

Gli accessi ai locali del piano seminterrato avvengono sia dall'esterno, attraverso corte comune (p.lla 56 e p.lla 1917 sub 1) prospettante su Via Insteia, sia dall'interno dello stabile, tramite scala e disimpegno comune (sub. 19), con ingresso dal civico 7 di Via Luigi Curto. Tutti gli altri immobili, ad eccezione dei due locali commerciali, con ingresso diretto dalla Via Luigi Curto, traggono accesso anch'essi dalla scala e disimpegno comune (sub. 19).

In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in marmette. Nei bagni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica smaltata. Le bussole interne sono in legno così come gli infissi esterni oscurati con avvolgibili in PVC.

In esterno, le compagnature presentano finitura in mattonelle di gres sul prospetto di Via Luigi Curto mentre, nelle zone retrostanti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel complesso il tutto è in sufficiente stato di conservazione.



LOTTO UNO				
Locale commerciale e deposito				
Fig. 18 p.lla 55, sub 9				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale piano terra	21,00	25,80	1,00	25,80
Deposito piano seminterrato	17,95	26,50	0,25	6,63
WC deposito piano semint.	2,75			
TOTALE	41,70	52,30	-	32,43
			in c.T.	32,00

LOTTO UNO				
Locale commerciale e deposito				
Fig. 18 p.lla 55, sub 10				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale piano terra	19,35	23,00	1,00	23,00
Deposito piano seminterrato	20,70	26,20	0,25	6,55
TOTALE	40,05	49,20	-	29,55
			in c.T.	30,00

LOTTO UNO				
Appartamento piano terra				
Fig. 18 p.lla 55, sub 11				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Disimpegno	11,20	115,20	1,00	115,20
Bagno	5,15			
Ripostiglio	2,80			
Cucina	9,35			
Camera	18,20			
Camera	16,30			
Camera	11,75			
Camera	21,80			
Balcone	1,90	1,90	0,30	0,57
Balcone	1,90	1,90	0,30	0,57
Balcone	5,20	5,20	0,30	1,56
Sottotetto	44,40	67,00	0,25	16,75
Bagno sottotetto	4,65			
Ripostiglio sottotetto	1,40			
TOTALE	156,00	191,20	-	134,65
			in c.T.	135,00



<i>LOTTO UNO</i>				
<i>Appartamento piano primo</i>				
Fig. 18 p.lla 55, sub 12				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Disimpegno	16,50	175,40	1,00	175,40
Bagno	5,60			
Ripostiglio	4,05			
Cucina	19,45			
Bagno	4,85			
Camera	18,20			
Camera	15,65			
Camera	12,30			
Salone	45,90			
Balcone	1,90	1,90	0,30	0,57
Balcone	1,90	1,90	0,30	0,57
Balcone	5,20	5,20	0,30	1,56
TOTALE	151,50	184,40	-	178,10
			in c.T.	178,00

<i>LOTTO UNO</i>				
<i>Garage piano seminterrato</i>				
Fig. 18 p.lla 55, sub 13				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale garage	20,75	25,60	1,00	25,60
TOTALE	20,75	25,60	-	25,60
			in c.T.	26,00

<i>LOTTO UNO</i>				
<i>Garage piano seminterrato</i>				
Fig. 18 p.lla 55, sub 14				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale garage	35,00	42,20	1,00	42,20
TOTALE	35,00	42,20	-	42,20
			in c.T.	42,00



LOTTO UNO				
Garage piano seminterrato				
Fig. 18 p.lla 55, sub 15				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locale garage	35,15	42,25	1,00	42,25
TOTALE	35,15	42,25	-	42,25
			in c.T.	42,00

LOTTO UNO					
Aree esterne					
Fig. 18 p.lla 1917, sub 1 e Fig. 18 p.lla 56					
Diritto	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
P.P. 1/2	p.lla 1917 sub. 1	55,00	55,00	0,10	5,50
P.P. 1/1	p.lla 56	258,00	258,00	0,10	25,80
	TOTALE	313,00	313,00	-	31,30
				in c.T.	31,00

Per un maggior dettaglio circa le distribuzioni descritte e lo stato di conservazione del cespite in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

COERENZE

NORD : p.lla 54
 EST : via Luigi Curto
 SUD : p.lla 58, p.lla 55 sub.16, p.lla 57
 OVEST : via Insteia



3.2. Lotto DUE

Intero fabbricato con destinazione abitativa, articolato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre sottotetto, situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso diretto dalla Via Insteia, attraverso il civico n. 4.

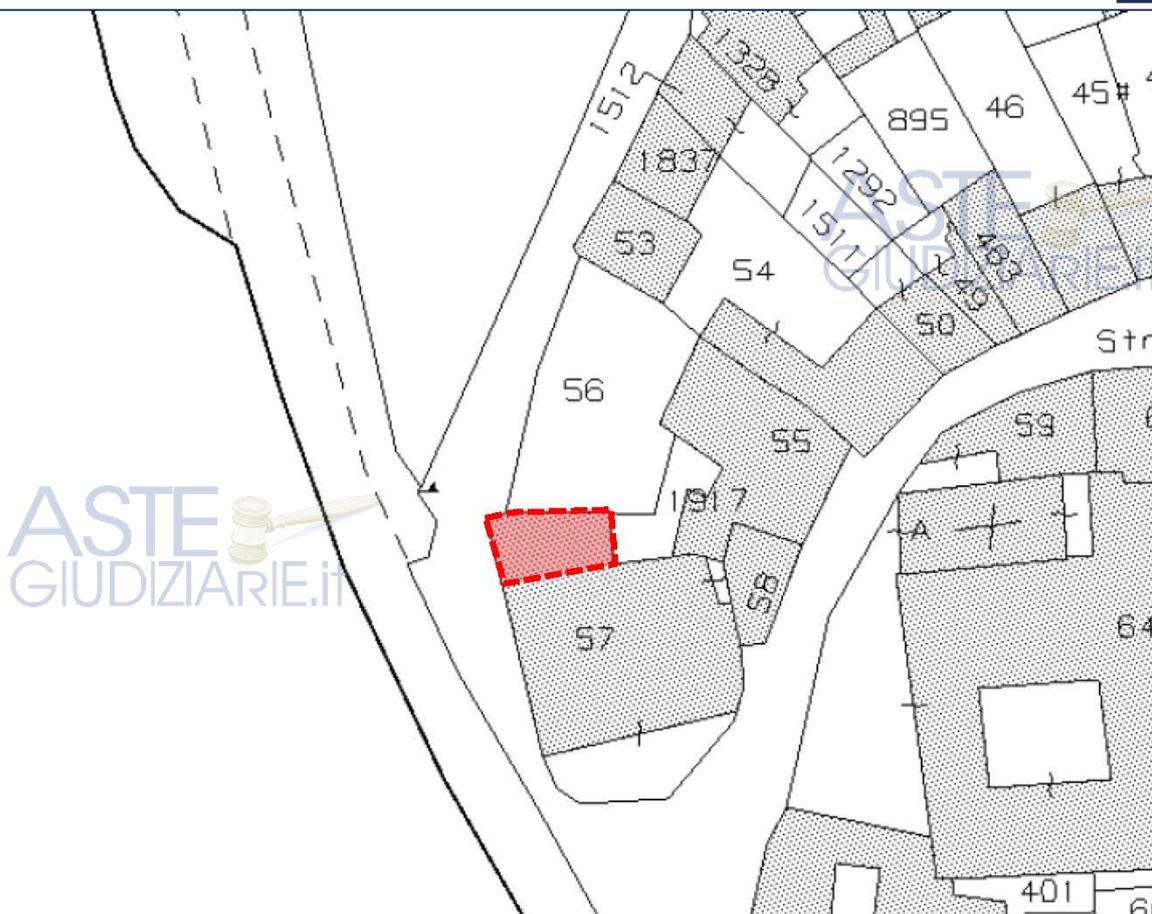
Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

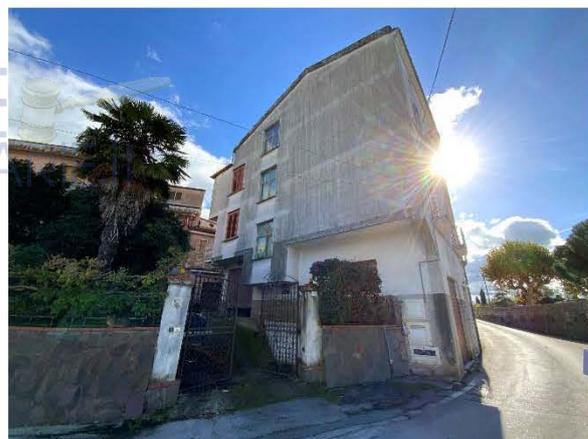
INQUADRAMENTO SATELLITARE (Fonte Google Maps)



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 18 CON INDICAZIONE DEL LOTTO 2



Prospetto su Via Insteia



Prospetto su area comune del Lotto 1



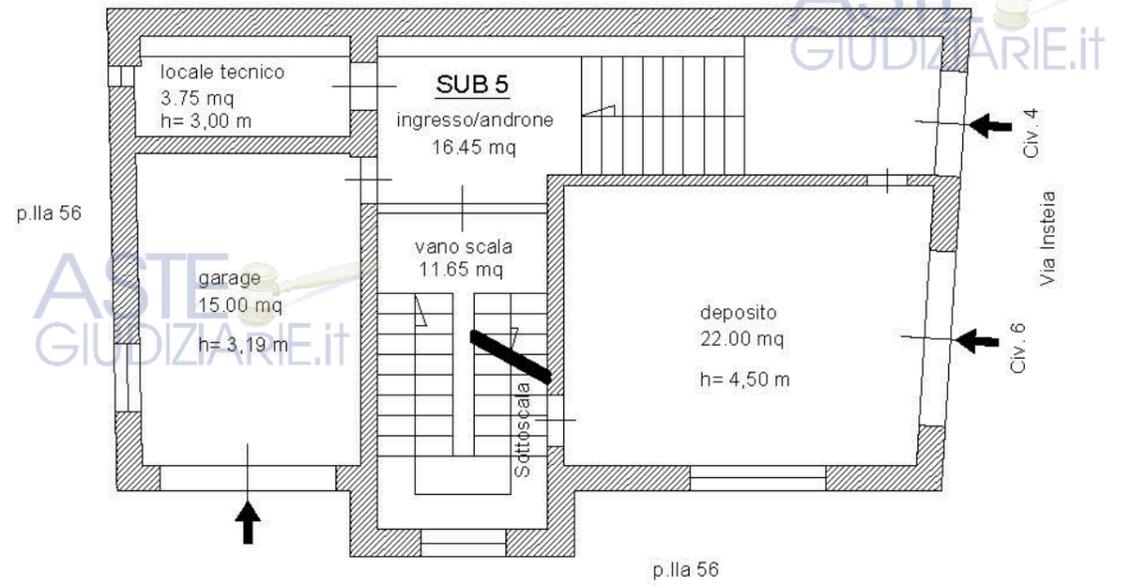
Accesso dal civ. 4 di Via Insteia



Accesso al deposito dal civ. 6 di Via Insteia

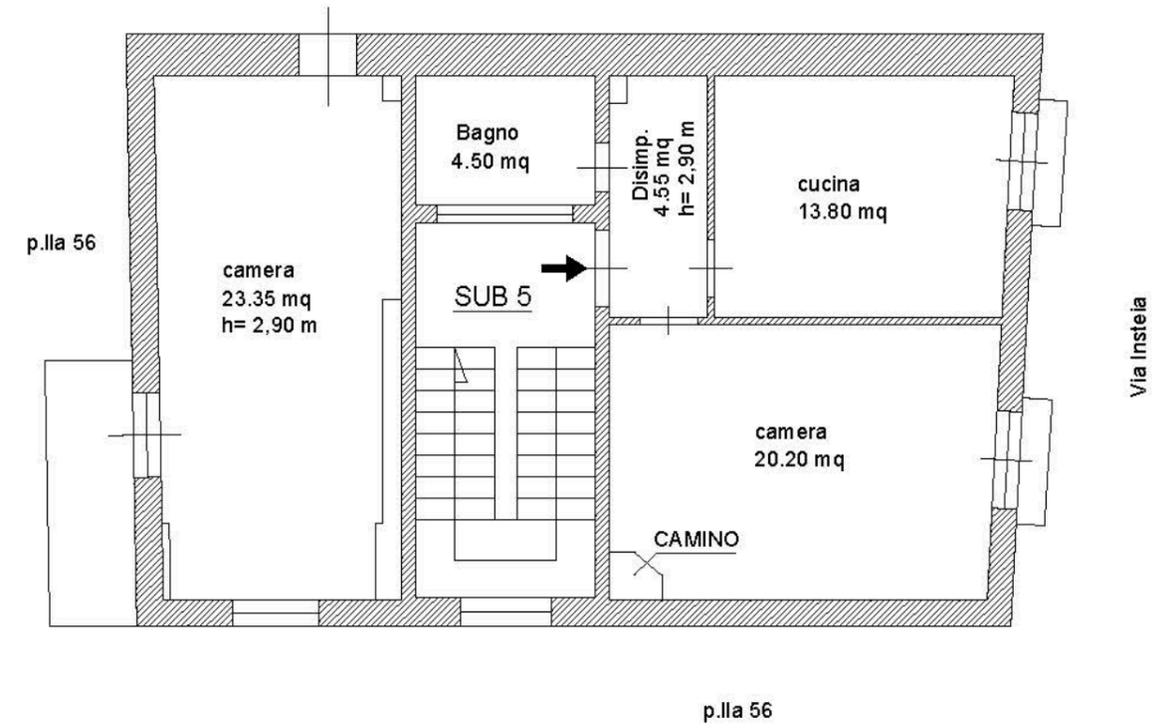
PIANO TERRA

p.la 57
SUB 8

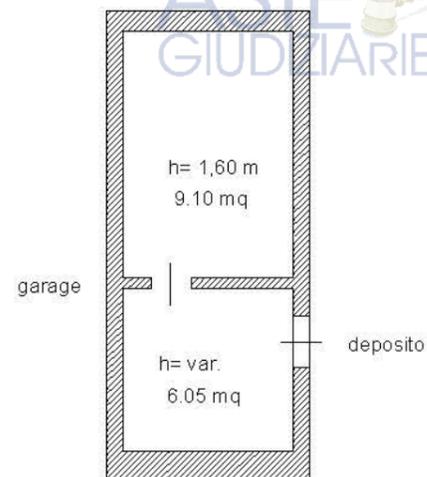


PIANO PRIMO

p.la 57
SUB 9



PIANTA SOTTOSCALA





Il lotto due è costituito da un fabbricato con struttura portante realizzata con telai in c.a. ed orizzontamenti latero-cementizio che ospita un'autorimessa (con accesso carrabile da area comune del Lotto 1), un locale di deposito con sottoscala (accesso diretto dal civico 6 di Via Insteia), un locale tecnico ed un vano scala con androne (ingresso dal civico 4 di Via Insteia) al piano terra, due camere, cucina, bagno e disimpegno, oltre a tre balconi al piano primo, tre camere, due disimpegni, bagno e antibagno al piano secondo ed un locale di sottotetto al piano Terzo.



Autorimessa piano terra



Deposito piano terra



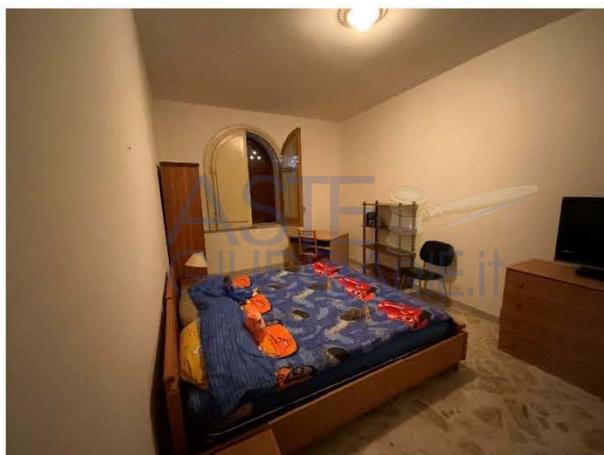
Cucina piano primo



Camera piano primo



Camera piano secondo



Camera piano secondo

In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in marmette. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica



smaltata. Le bussole interne sono in legno così come gli infissi esterni oscurati con persiane al piano primo e con scuretti interni al piano secondo.

In esterno le tempagnature sono intonacate e tinteggiate.

Nel complesso il tutto è in sufficiente stato di conservazione.



LOTTO DUE					
Unità abitativa in Via Insteia					
Fig. 18 p.lla 57, sub 5					
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano terra	Ingresso/Androne	16,45	35,40	1,00	35,40
	Vano scala	5,15			
	Locale tecnico	3,75	6,80	0,50	3,40
	Deposito	22,00	26,50	0,50	13,25
	Garage	15,00	19,10	0,50	9,55
Piano primo	Disimpegno	4,55	84,30	1,00	84,30
	Cucina	13,80			
	Bagno	4,50			
	Camera	23,35			
	Camera	20,20	0,70	0,30	0,21
	Balcone	0,70			
	Balcone	0,70			
Balcone	4,50	4,50	0,30	1,35	
Piano secondo	Disimpegno	5,35	99,00	1,00	99,00
	Disimpegno	6,05			
	Bagno	6,70			
	Antibagno	2,75			
	Camera	22,65			
	Camera	17,60			
Camera	17,35				
	Sottotetto	65,95	80,50	0,50	40,25
	TOTALE	279,05	357,50	-	286,92
				in c. T.	287,00

Per un maggior dettaglio circa le distribuzioni descritte e lo stato di conservazione del cespite in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

COERENZE

NORD : p.lla 56
 EST : p.lla 56
 SUD : p.lla 57
 OVEST : via Insteia



3.3. Lotto TRE

Intero fabbricato con destinazione abitativa, composto da due piani (piano terra e piano primo), oltre sottotetto non accessibile, situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso diretto dalla Via Luigi Curto attraverso il civico n. 16.

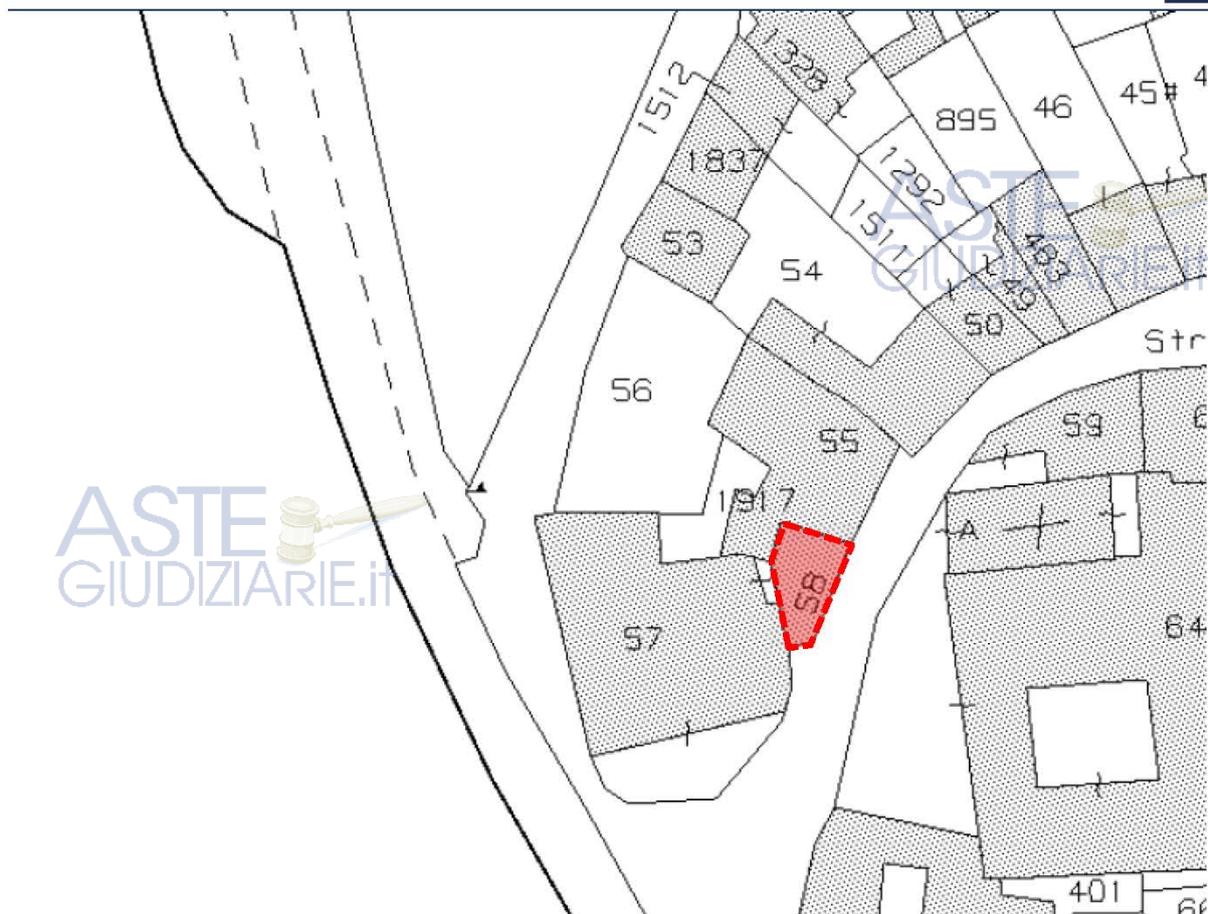
Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INQUADRAMENTO SATELLITARE (Fonte Google Maps)



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 18 CON INDICAZIONE DEL LOTTO 3



Prospetto su Via L. Curto



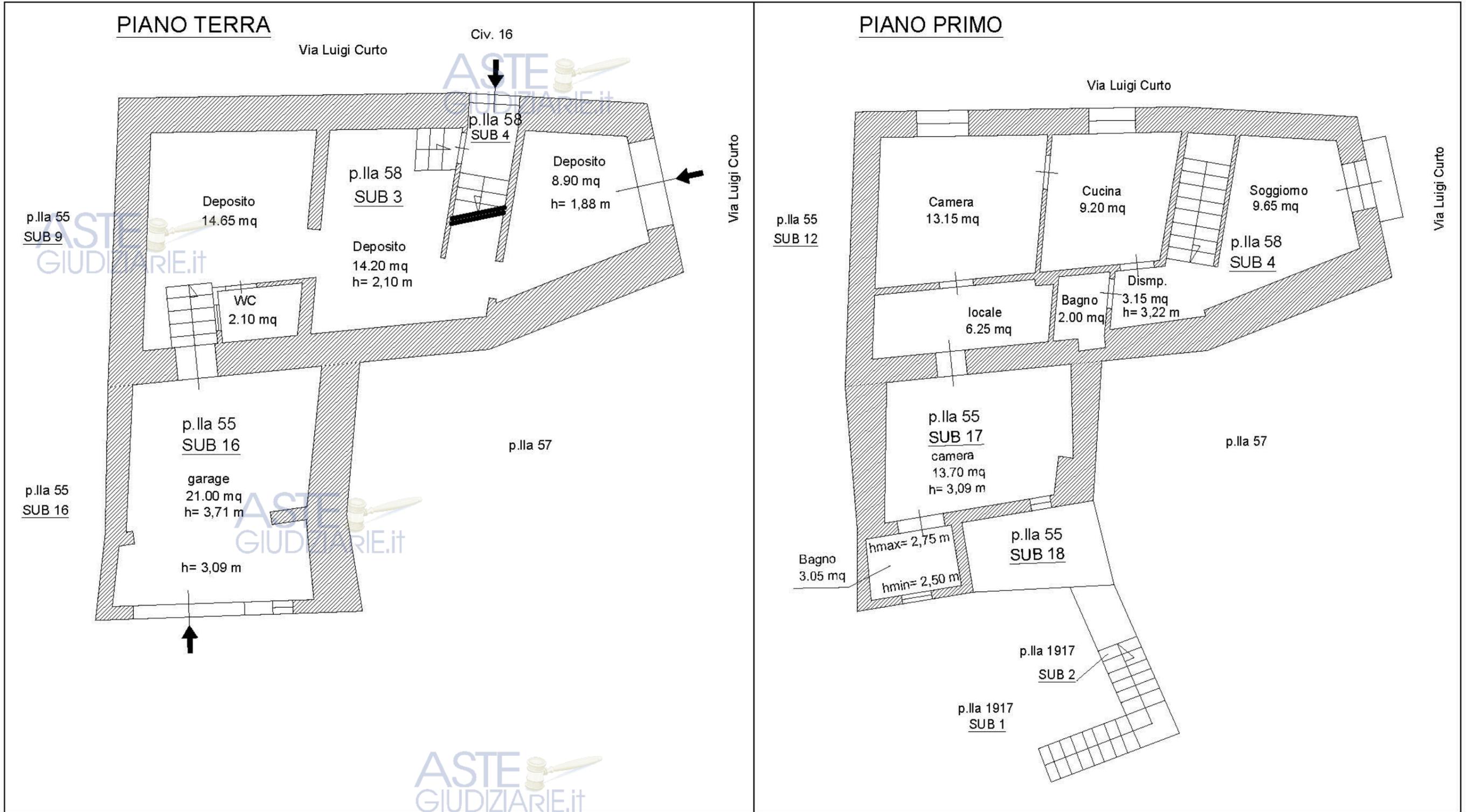
Prospetto su Via L. Curto (Google Maps)



Prospetto su area comune del Lotto 1



Accesso garage da area comune del Lotto 1



Il lotto tre è un'abitazione in piano primo, con sottostanti locali di deposito ed autorimessa. L'edificio in parola presenta struttura portante di tipo misto realizzata con murature di pietrame e solai latero-cementizi. In particolare, l'alloggio del primo livello, cui si giunge attraverso scala con accesso diretto dal civico 16 di via Luigi Curto, si compone di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, e locale di collegamento tra gli ambienti, oltre piccolo balcone. Al piano terra, cui vi si accede sia dall'interno (attraverso la scala dal civico 16) che dall'esterno (ampio varco carrabile su Via L. Curto) sono ubicati tre locali di deposito, tra di loro comunicanti, oltre ad un piccolo WC. Completa il piano terra il locale garage (p.lla 55 sub. 16) il cui ingresso carrabile avviene dalla corte comune di cui al Lotto 1 (p.lla 1917 sub. 1). Sono parte integrante del presente Lotto anche il terrazzino esterno (p.lla 55 sub 18) che dà accesso ad altro immobile di proprietà aliena, oltre alla scala esterna (p.lla 1917 sub 2) cui il predetto terrazzo è collegato.



Autorimessa piano terra (p.lla 55 sub 16)



Deposito piano terra (p.lla 58 sub 3)



Cucina piano primo (p.lla 58 sub 4)



Camera piano primo (p.lla 58 sub 4)



Camera piano primo (p.lla 55 sub 17)



Bagno piano primo (p.lla 55 sub 17)



In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica smaltata. Le bussole interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio oscurati da scuretti interni.

In esterno le compagnature sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura in mattoni pieni.

Nel complesso il tutto è in sufficiente buono stato di conservazione.

LOTTO TRE								
Abitazione con pertinenze								
Fig. 18 p.lla 58, subb 3 e 4 - Fig. 18 p.lla 55, subb 16, 17 e 18 - Fig. 18 p.lla 1917, sub 2								
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)			
Piano terra	Garage (p.lla 55 sub 16)	21,00	26,75	0,50	13,38			
	Deposito (p.lla 58 sub 3)	14,65	57,00	0,50	28,50			
	Deposito (p.lla 58 sub 3)	14,20						
	Deposito (p.lla 58 sub 3)	8,90						
	WC (p.lla 58 sub 3)	2,10						
Piano primo	Disimp./scala (p.lla 58 sub 4)	6,70	83,55	1,00	83,55			
	Soggiorno (p.lla 58 sub 4)	9,65						
	Bagno (p.lla 58 sub 4)	2,00						
	Cucina (p.lla 58 sub 4)	9,20						
	Camera (p.lla 58 sub 4)	13,15						
	Locale (p.lla 58 sub 4)	6,25						
	Camera (p.lla 55 sub 17)	13,70						
	Bagno (p.lla 55 sub 17)	3,05	1,10	0,30	0,33			
	Balcone (p.lla 58 sub 4)	1,10						
	Terrazzo (p.lla 58 sub 18)	5,95				5,95	0,10	0,60
	Scala esterna (p.lla 1917 sub 2)	5,75				5,75	0,10	0,58
	TOTALE	137,35				180,10	-	126,93
				in c.T.	127,00			

Per un maggior dettaglio circa le distribuzioni descritte e lo stato di conservazione del cespite in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

COERENZE

NORD : p.lla 55
 EST : via Luigi Curto
 SUD : p.lla 57, via Luigi Curto
 OVEST : p.lla 1917 sub.1- p.lla 57

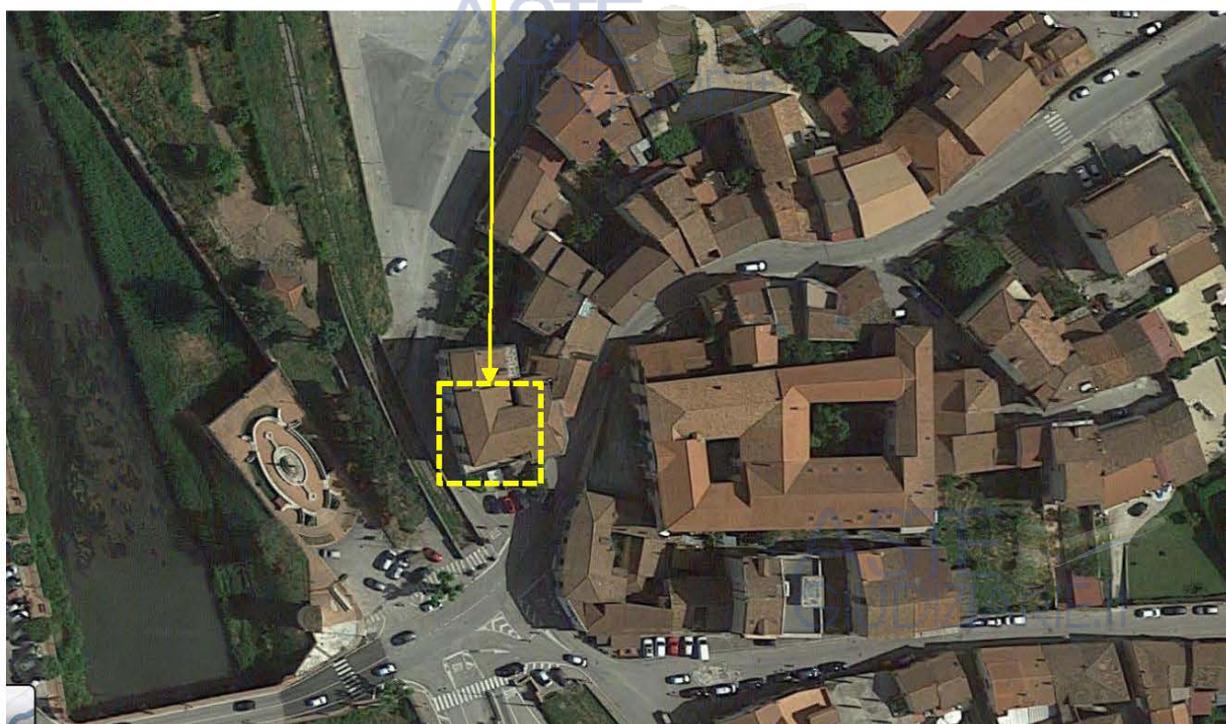


3.4. Lotto QUATTRO

Locale terraneo con destinazione commerciale, oltre deposito in piano seminterrato, situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso principale da corte comune prospettante sull'intersezione tra Via Luigi Curto e Via Insteia.

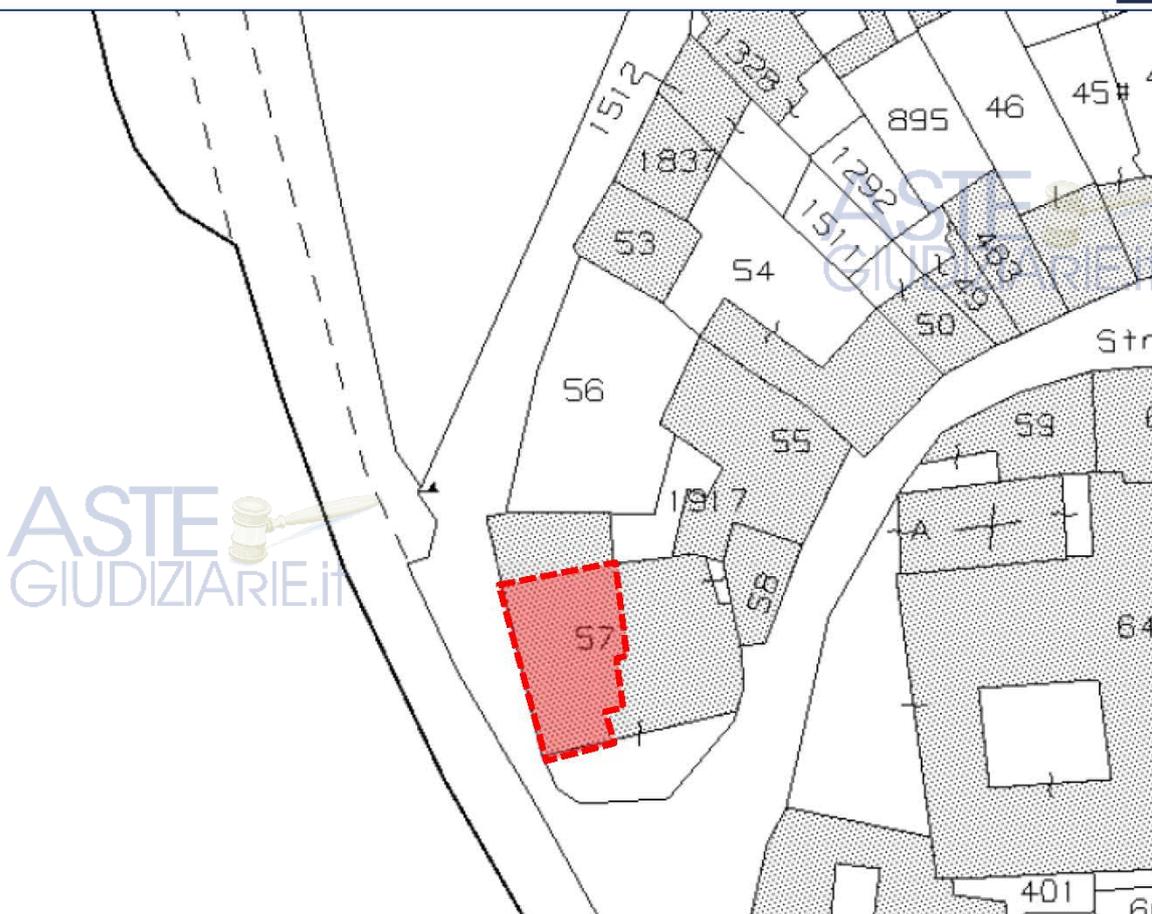
Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INQUADRAMENTO SATELLITARE (Fonte Google Maps)



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 18 CON INDICAZIONE DEL LOTTO 4



Prospetto su corte comune



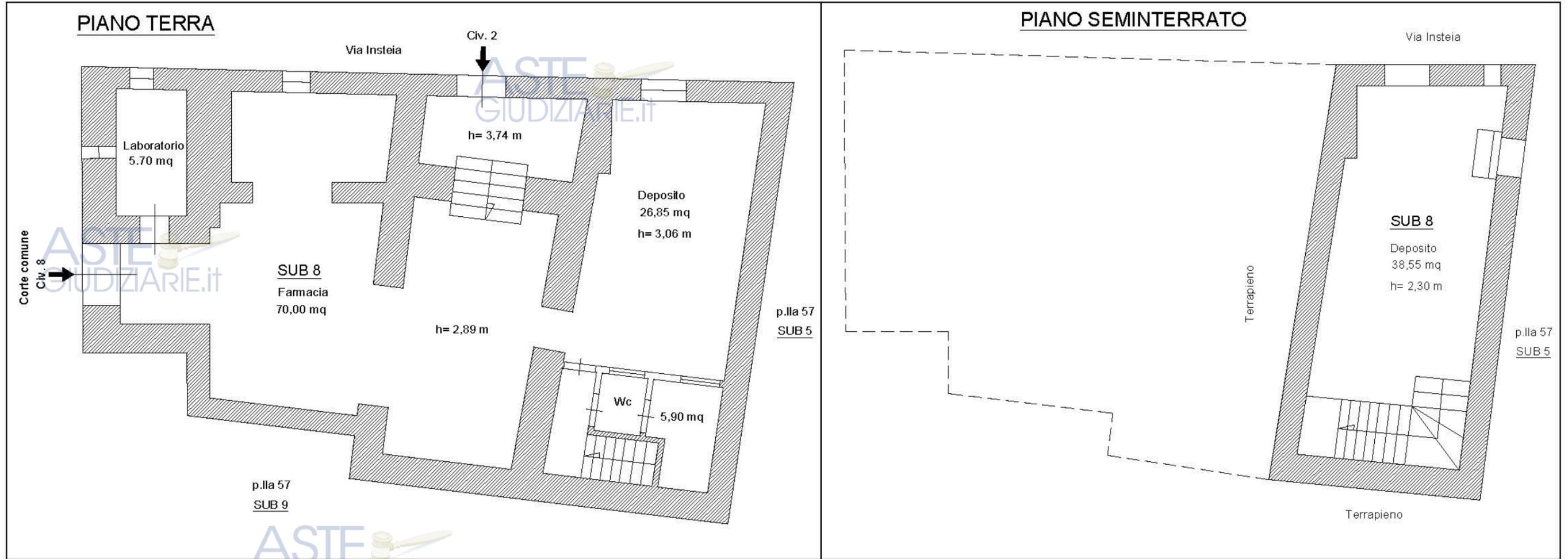
Prospetto su corte comune



Prospetto su Via Insteia



Prospetto su Via Insteia (Google Maps)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto quattro è un locale commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato realizzato con struttura portante di tipo misto composta da murature di pietrame e solai latero-cementizi. In particolare, il cespite, è costituito da due locali principali consecutivi, un piccolo laboratorio, un retrostante deposito, un locale wc ed una scala che conduce al deposito del piano seminterrato. Inoltre, l'immobile è dotato di un ingresso secondario posto su Via Insteia.



Interno locale commerciale



Interno locale commerciale



Interno locale commerciale



Deposito terraneo



Laboratorio



Deposito seminterrato

In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica smaltata. Le bussole interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.



In esterno le compagnature sono intonacate e tinteggiate.

Nel complesso il tutto è in sufficiente buono stato di conservazione.

LOTTO QUATTRO					
Locale commerciale (Farmacia)					
Fig. 18 p.lla 57, sub 8					
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano terra	Farmacia	70,00	151,25	1,00	151,25
	Laboratorio	5,70			
	Deposito	26,85			
	WC	5,90			
	Deposito piano seminterrato	38,55	47,00	0,50	23,50
	TOTALE	147,00	198,25	-	174,75
				in c.T.	175,00

Per un maggior dettaglio circa le distribuzioni descritte e lo stato di conservazione del cespite in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

COERENZE

NORD : p.lla 57
EST : p.lla 57
SUD : p.lla corte comune p.lla 57
OVEST : via Insteia

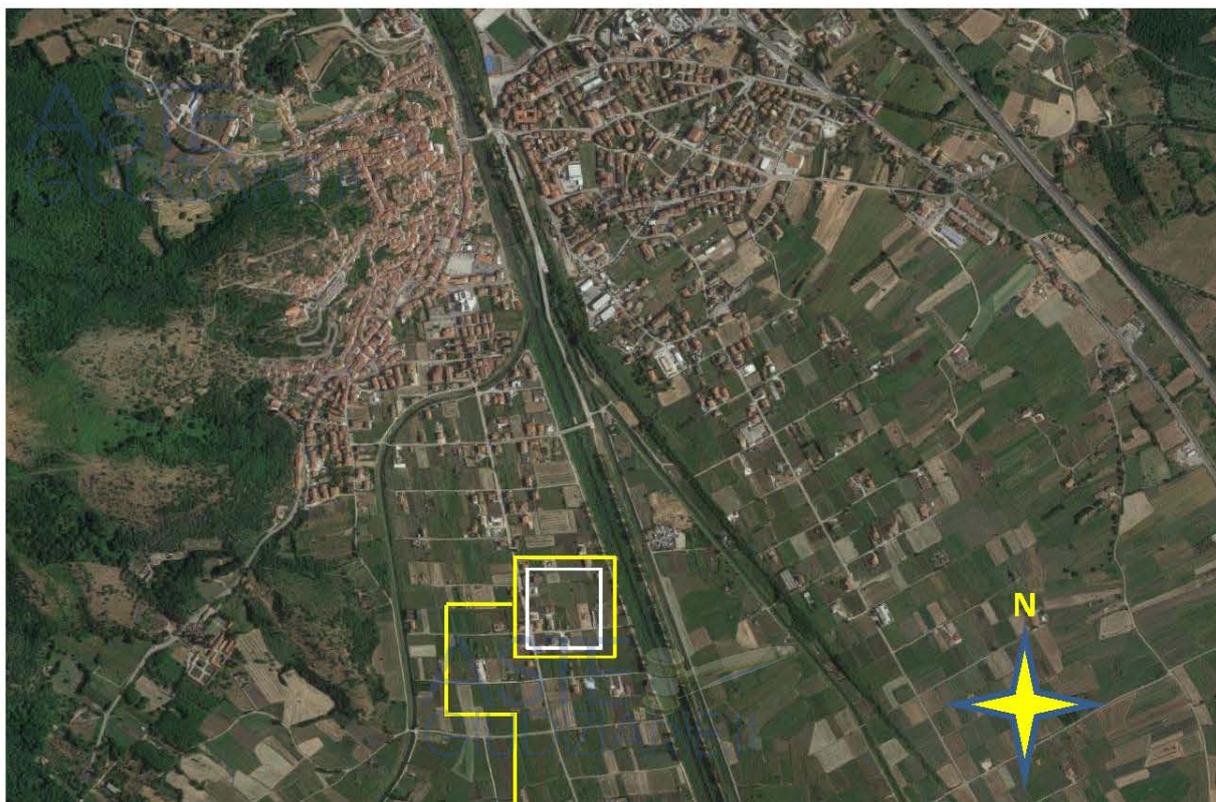


3.5. Lotto CINQUE

Terreno agricolo situato in prossimità della zona periferica del Comune di Polla, avente qualità colturale catastale di seminativo di classe 3.

Con forma rettangolare allungata, si sviluppa su una superficie catastale di 987 mq, con andamento pianeggiante ed allo stato risulta incolto. Inoltre, gode di accesso diretto da strada carrabile dipartentesi da Via dei Campi.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del cespite.



INQUADRAMENTO SATELLITARE (Fonte Google Maps)



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 22 CON INDICAZIONE DEL LOTTO 5



Viste del terreno agricolo



COERENZE

NORD : p.lla 367
EST : p.lla 219
SUD : p.lla strada vicinale dei Campi
OVEST : p.lla 218

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

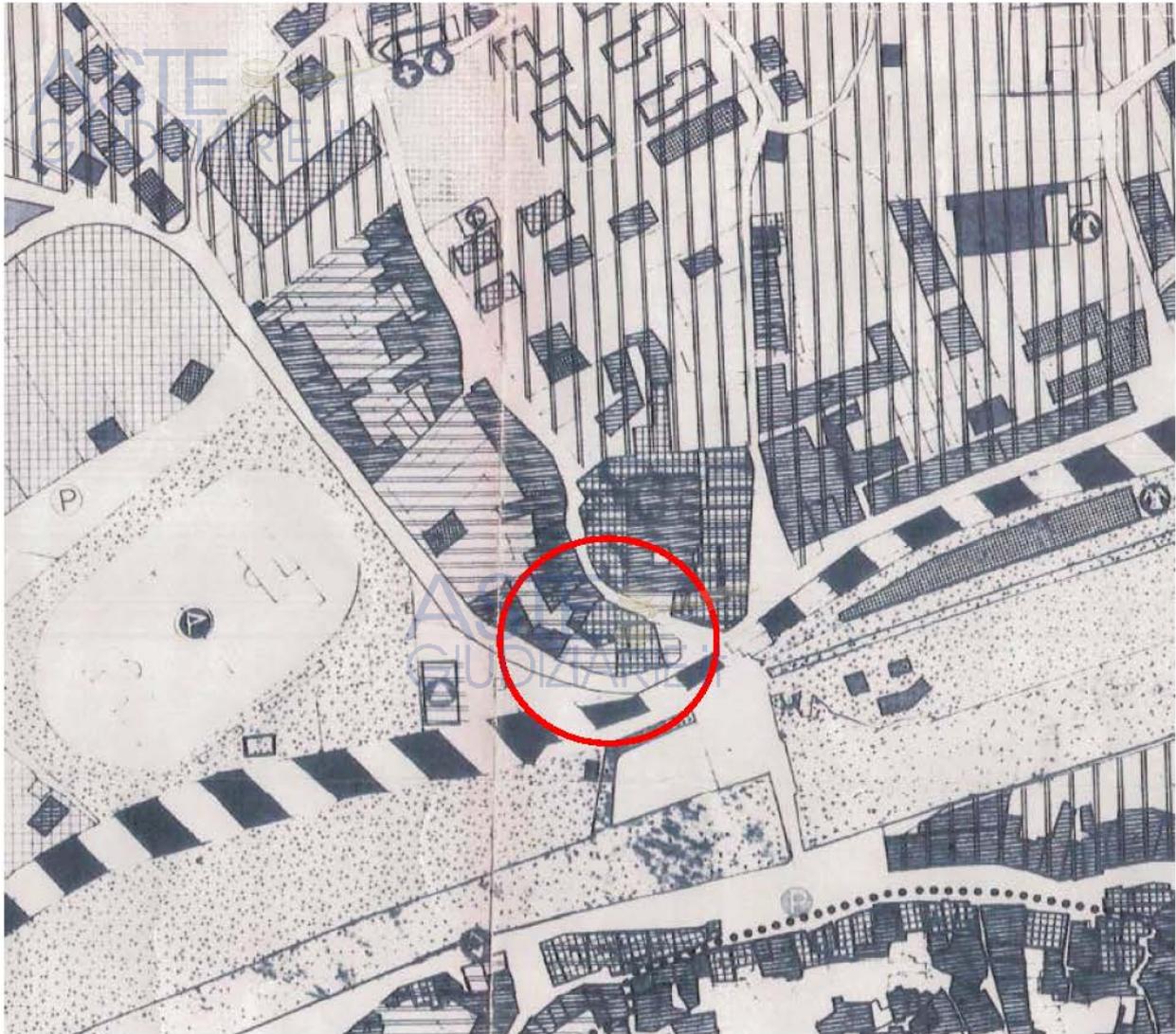
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Polla, P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Campania n.4334 del 19/05/1983,

- ❖ i fabbricati Fg.18 p.lle 55-57-58 e le p.lle 56-1917 di cui ai Lotti n.1-2-3-4 ricadono in ZONA omogenea "B1" - (Residenziale di completamento -art. 10 N.T.d'A.).



Zona B1

È consentita la ricostruzione edilizia e la sostituzione mediante demolizione.

È consentita la ricostruzione, a parità di superficie lorda del pavimento esistente, purché il volume così realizzato non ecceda la densità fondiaria di mc/mq. 3,00.

Sono consentiti aumenti di volume, una tantum, per dotare gli alloggi dei servizi igienico/sanitari o per migliorare la funzionalità interna con un massimo di 50 mc. per alloggio.

Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quelle ottenute per sostituzione a parità di "superficie lorda di pavimento", il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti.



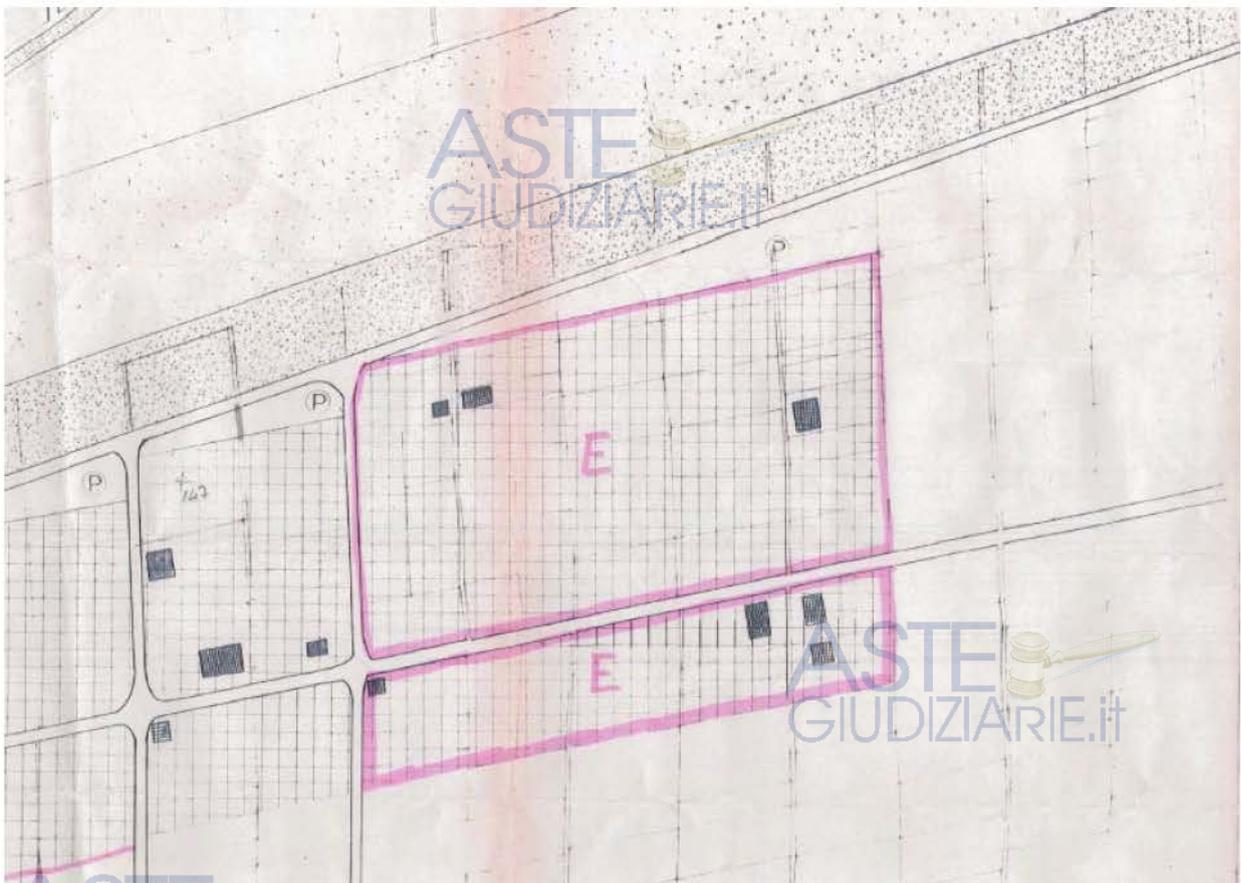
Eccezionalmente su di un eventuale lotto inedificato determinatosi tra due lotti già edificati, in asse tra loro, e prospicienti una strada veicolabile, è consentita una nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.*
- b) indice di copertura = 0,40 mq/mq.*
- c) altezza massima = 10,50 m.*
- d) numero massimo dei piani = 3*
- e) aree per parcheggi inerenti la costruzione = 5,00/100mq/mc.*
- f) aree per parcheggi pubblici = 1,5/100mq/mc.*
- g) distacco minimo dai confini = 5,00 m.*
- h) distacco tra pareti finestrate e non degli edifici circostanti = 10,00 m.*
- i) è consentita la costruzione sul confine*
- l) è consentita la costruzione in aderenza.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ il terreno Fg.22 p.lla 426, di cui al Lotto n.5, ricade in ZONA omogenea "E"- (Agricola –art. 17 N.T.d'A.), sottoposta ai seguenti vincoli:

- Rischio Idraulico "R1-R2 moderato-medio" PSAI dell'Autorità di Bacino Appennino Meridionale ex Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele;
- Gravato da Livello i cui costi di affrancazione complessivi ammontano ad €. 684,25.



Zona E

La zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa con l'agricoltura. Gli interventi ammessi sono strettamente attinenti alla predetta utilizzazione ed



alle necessità abitative dei conduttori di fondi. Va confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo e la relativa concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975, n.153.

Per la realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo (stalle, silos, magazzini) ed al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,10 mc/mq.

Le esistenti costruzioni in zona agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo e opportunamente documentate.

Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati, l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq, senza aggiunta di pertinenze.

Per la realizzazione di impianti da destinare alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, nonché di impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti caseari si prescrive l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo di $I_t = 0,10$ mc/mq.

Nelle zone agricole vanno inoltre osservati i seguenti limiti:

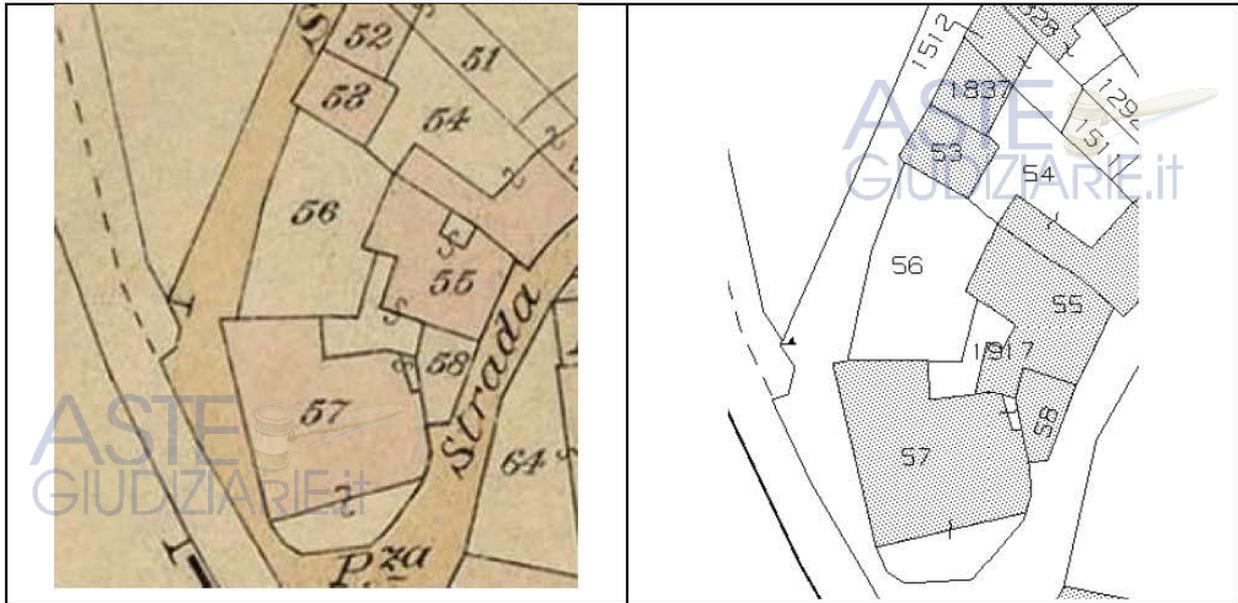
- Distanza dai confini m.10,00;
- Distanza tra fabbricati m.20,00;
- Non è consentita la costruzione sul confine;
- Non è ammessa l'aderenza;
- Altezza max = m.7,50.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga depositato presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori al mc.500.

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Dalla documentazione edilizia rintracciata presso il Comune di Polla, può desumersi che per le unità immobiliari afferenti ai corpi di fabbrica insistenti sui mappali n. 57-58 siano stati rilasciati i titoli abilitativi come nel seguito riportati, mentre nessun documento è stato reperito in ordine al fabbricato insistente sulla p.lla 55, la cui edificazione risulta (cfr. atti di provenienza) di remota epoca.

Nel premettere che la costruzione dei fabbricati (p.lle 55, 57, 58) risulta di remota epoca, comunque antecedente al 01/09/1967, come peraltro evincibile dalla mappa catastale di primo impianto (anni 1906-1907), e che, in assenza di elaborati e previsioni progettuali (cfr. fabbricato p.lla 55), lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis D.P.R. 380/01, può essere ricondotto alle informazioni catastali di primo impianto, occorre evidenziare che, con riferimento al detto fabbricato (p.lla 55), le informazioni ritraibili dagli atti catastali, inerenti a interventi di fusione/divisione e verosimile diversa distribuzione degli spazi interni, non trovando riscontro con i necessari rispondenti titoli edilizi, inibiscono allo scrivente la puntuale verifica di conformità edilizia/urbanistica.



[Raffronto mappa catastale d'impianto e attuale WEGIS]

P.LLA 57

❖ Unità sub.5

- L.E. n.44 rilasciata in data 20/12/1971 per la ricostruzione dell'immobile;
- C.E. n.1002 rilasciata in data 08/11/1982 per la trasformazione di un sottotetto in mansarda abitativa;
- C.E. n.1444 rilasciata in data 22/10/1986 per la sistemazione del giardino antistante la farmacia;
- C.E. in sanatoria rilasciata nell'anno 2006 ai sensi della L.47/85 pratica n.181.

❖ Unità sub.8

- D.I.A. prot.690 del 24/03/2011 per opere di manutenzione straordinaria;

P.LLA 58

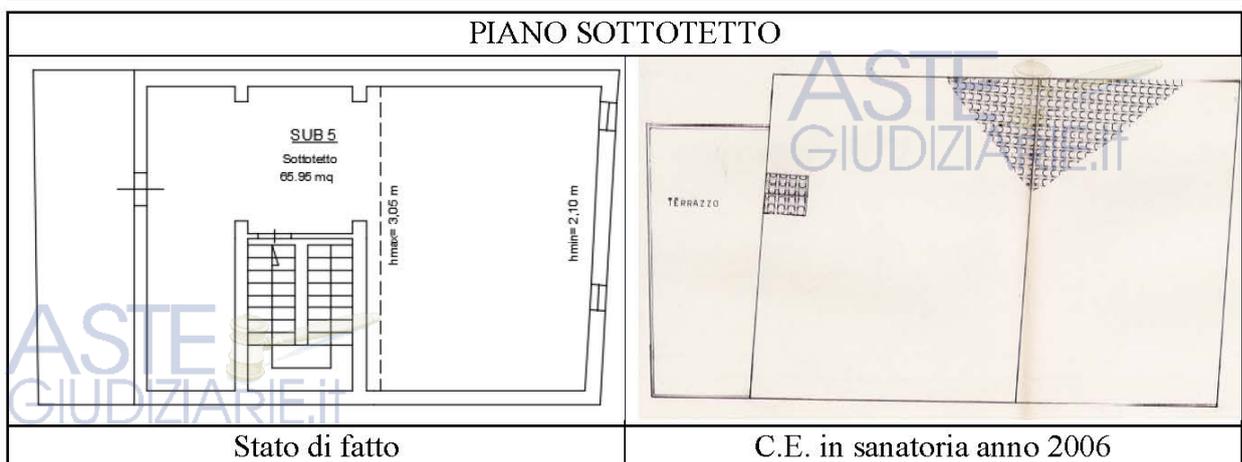
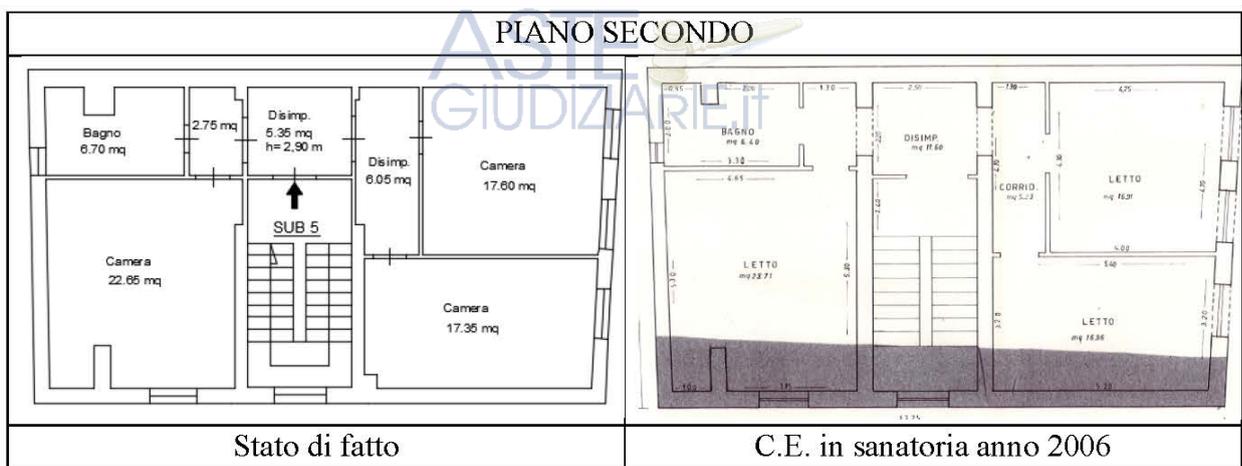
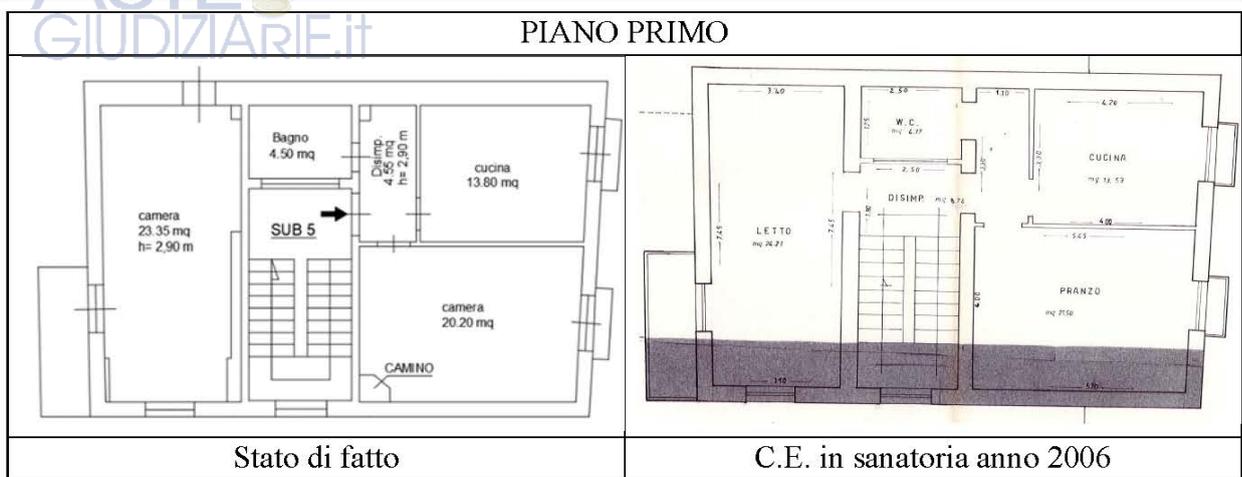
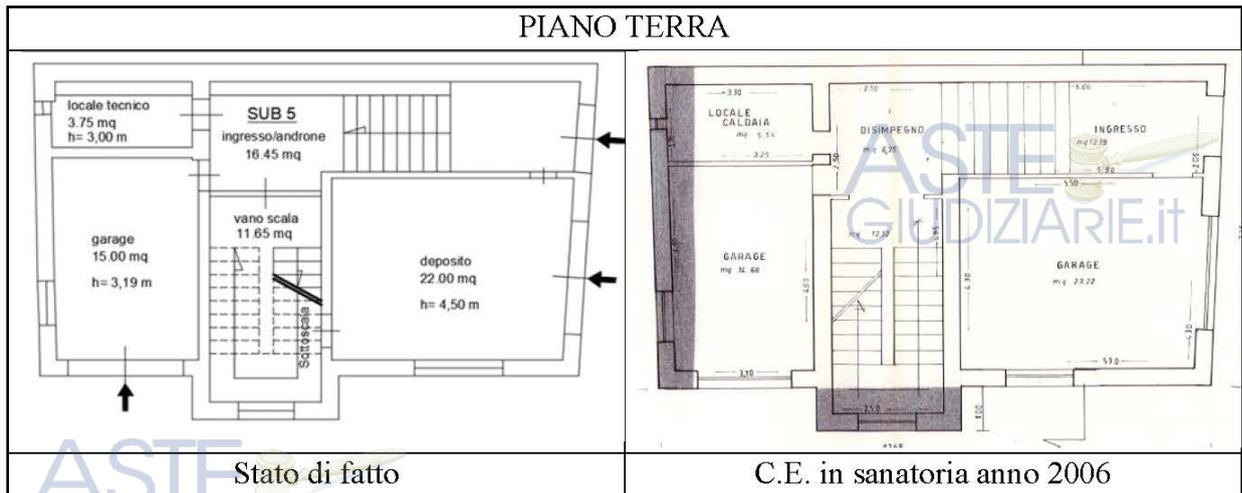
- C.E. n.2613 rilasciata in data 10/10/1995 per ristrutturazione studio medico
- Certificato di agibilità prot.2459 rilasciato in data 08/05/1996

Pertanto, mentre non risulta possibile esprimere un giudizio sullo stato di commerciabilità delle unità afferenti al mappale n.55 (LOTTO n.1), sotteso alla conformità edilizia/urbanistica, ai fini della verifica inerente alle restanti unità immobiliari (LOTTI n.2-3-4), può farsi riferimento agli elaborati grafici assentiti con i titoli abilitativi su menzionati.

LOTTO N.2_FG.18 P.LLA 57 SUB.5

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e i grafici di cui alla richiamata C.E. in sanatoria rilasciata nell'anno 2006, nonché i grafici di cui alla C.E. n.1002/1982 relativa al piano sottotetto, si rileva la sostanziale conformità a meno delle seguenti difformità:

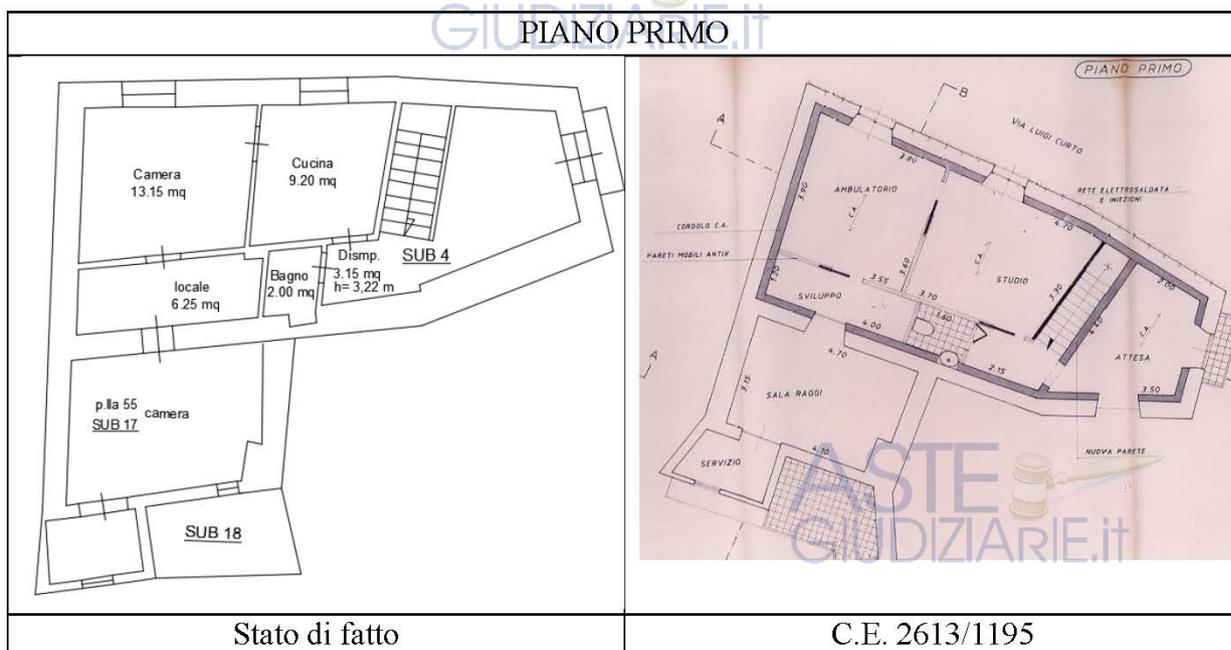
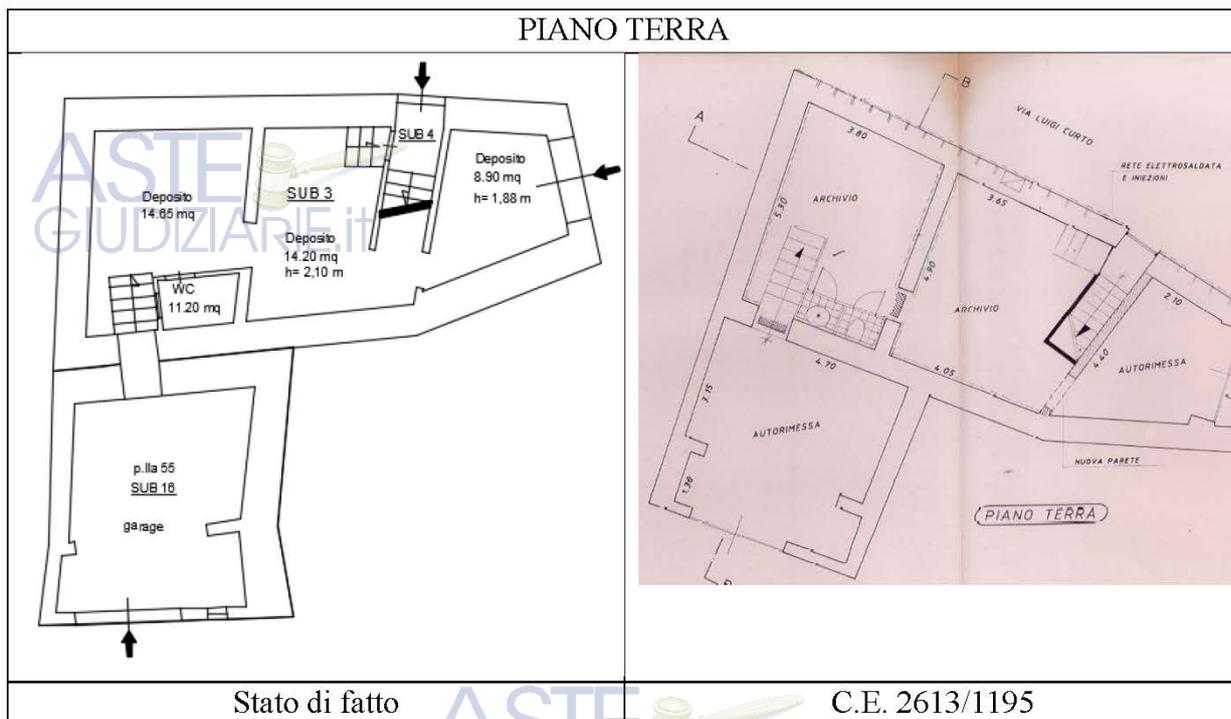
- mancata rappresentazione del piano sottotetto, attualmente allo stato grezzo, già assentito con C.E. 1002/1982.



LOTTO N.3_FG.18 P.LLA 58 SUB.3-4 – P.LLA 55 SUB.16-17-18

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e i grafici di cui alla richiamata C.E. 2613/1995, nel precisare che, all'attualità, l'autorimessa risulta censita con la p.lla 55 sub.16, mentre la sala raggi con la p.lla 55 sub.17, si rileva la sostanziale conformità a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra (locale WC)



LOTTO N.4_FG.18 P.LLA 57 SUB.8

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e i grafici di cui alla richiamata D.I.A. prot.690/2011, si rileva la sostanziale conformità, a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni per esclusione del locale deposito

PIANO TERRA	
Stato di fatto	D.I.A. 690/2011

Per quanto attiene al locale ubicato al piano seminterrato, lo stesso risultava già esistente e censito con la scheda planimetrica catastale di primo accatastamento (cfr. sub.2_soppressa)

PIANO TERRA	
Stato di fatto	Scheda catastale Sub.2

Le difformità riscontrate e l'alea sottesa al non rinvenimento di titoli edilizi (P.LLA 55) contribuiranno alla formazione del valore di mercato dei cespiti, a mezzo applicazione di un idoneo coefficiente di riverbero.



5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del sopralluogo eseguito, non tutti i beni risultavano nella disponibilità della debitrice, in ragione dei diritti dalla stessa vantati.

OCCUPAZIONE

❖ **Lotto UNO_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ. 5-7-9**

Le unità immobiliari componenti il lotto risultano nella disponibilità della debitrice, ad eccezione del bene n.4, Fg.18 p.lla 55 sub.12, il quale risulta occupato dai figli **omissis** e **omissis**.

❖ **Lotto DUE_ Abitazione in via INSTEIA, civ. 4-6**

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra **omissis**, nata a Padova il 14/06/1988, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22/11/2022, registrato in data 23/11/2022 al n.1411 serie 3T, con decorrenza 01/11/2022 e termine locazione 31/10/2026. Canone annuale concordato: € 3.600,00.

❖ **Lotto TRE_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ.16**

Le unità immobiliari componenti il lotto risultano occupate dalla sig.ra **omissis**, figlia della debitrice.

❖ **Lotto QUATTRO_ Locale commerciale in via INSTEIA, civ.2**

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra **omissis**, nata a Salerno il 18/06/1969, giusto contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/08/2017, registrato in data 22/08/2017 al n.1017 serie 3T, con decorrenza 07/08/2017 e termine locazione 06/08/2023. Canone annuale concordato: € 8.400,00.

❖ **Lotto CINQUE_ Terreno in via DEI CAMPI**

Il fondo in oggetto risulta nella disponibilità, *sine titulo*, del sig. **omissis** nato a Polla il 16/08/1961, il quale corrisponde un canone biennale pari euro 50,00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 04/11/2023, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sul bene di cui al **LOTTO N.2 FG.18 P.LLA 57 SUB.5**.

ISCRIZIONE del 10/01/2007 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 422 Registro Generale 1697- Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 28909/12338 del 21/12/2006. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 400.000,00, di cui € 200.000,00 per sorta capitale, in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.: 00269570651.

ISCRIZIONE del 12/02/2014 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 404 Registro Generale 48767- Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 333/260 del 06/02/2014. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 460.000,00, di cui € 230.000,00 per sorta capitale, in favore di BANCA DI



CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.: 00269570651.

ISCRIZIONE del 07/05/2018 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 2073 Registro Generale 18020- Pubblico ufficiale DI NOVELLA GIUSEPPINA Repertorio 4135/2115 del 13/04/2018. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 500.000,00, di cui € 250.000,00 per sorta capitale, in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.: 00269570651.

~oOo~

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.539399 del 09/11/2023) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.12434 del 22/11/2023) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal Comune di Polla, il terreno di cui al **LOTTO n.5, Fg.22 p.IIa 426**, risulta gravato da LIVELLO, il cui costo di affrancazione ammonta ad euro 684,25.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla quantificazione del valore di mercato, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste ed atti specialistici.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

Fonti di riferimento

***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 2

Valori OMI 2022/2

Comune: POLLA
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA TRA SS 426 E FIUME TANAGRO - ZONA A OVEST DEL F.TANAGRO - V.INSTE...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	520	720
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	630
Box	Normale	395	590
Capannoni tipici	Normale	255	335
Centri commerciali	Normale	490	690
Negozi	Normale	490	740
Uffici	Normale	590	770
Uffici strutturati	Normale	860	1.200
Ville e villini	Normale	660	900

***BORSINO IMMOBILIARE

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 460	Euro 495	Euro 530

 **Negozi**
 Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 401	Euro 536	Euro 671

 **Box auto & Autorimesse**
 Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 342	Euro 442	Euro 542

***REQUOT.COM

 **RESIDENZIALE**

-  **Ville e Villini**
 Vendita Min: 650 €/Mq - Max: 890 €/Mq
 Affitto Min: 1,00 €/Mq - Max: 2,00 €/Mq
-  **Abitazioni civili**
 Vendita Min: 510 €/Mq - Max: 710 €/Mq
 Affitto Min: 1,00 €/Mq - Max: 2,00 €/Mq
-  **Abitazioni di tipo economico**
 Vendita Min: 510 €/Mq - Max: 620 €/Mq
 Affitto Min: 1,00 €/Mq - Max: 1,00 €/Mq
-  **Box**
 Vendita Min: 390 €/Mq - Max: 580 €/Mq
 Affitto Min: 1,00 €/Mq - Max: 2,00 €/Mq

 **RESIDENZIALE**

-  **Negozi**
 Vendita Min: 510 €/Mq - Max: 770 €/Mq
 Affitto Min: 3,00 €/Mq - Max: 4,00 €/Mq
-  **Centri commerciali**
 Vendita Min: 510 €/Mq - Max: 720 €/Mq
 Affitto Min: 3,00 €/Mq - Max: 4,00 €/Mq

***** VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE**
SETTORE RESIDENZIALE

Residenziale - Febbraio 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **23.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 206 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **35.800 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A03 156 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A04 182 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **42.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **PER C02 33 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **8.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 136 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Dicembre 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **9.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A03 160 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **RES A02 97 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **4.500 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C02 34 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **27.800 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A04 326 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Dicembre 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **15.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A03 118 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C02 34 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Aprile 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **76.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **PER C06 32 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **12.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A04 73 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A03 59 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **RES A02 181 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Aprile 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **10.200 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **RES A03 57 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Maggio 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **33.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **RES A02 208 m²**
Quota trasferita **100%**

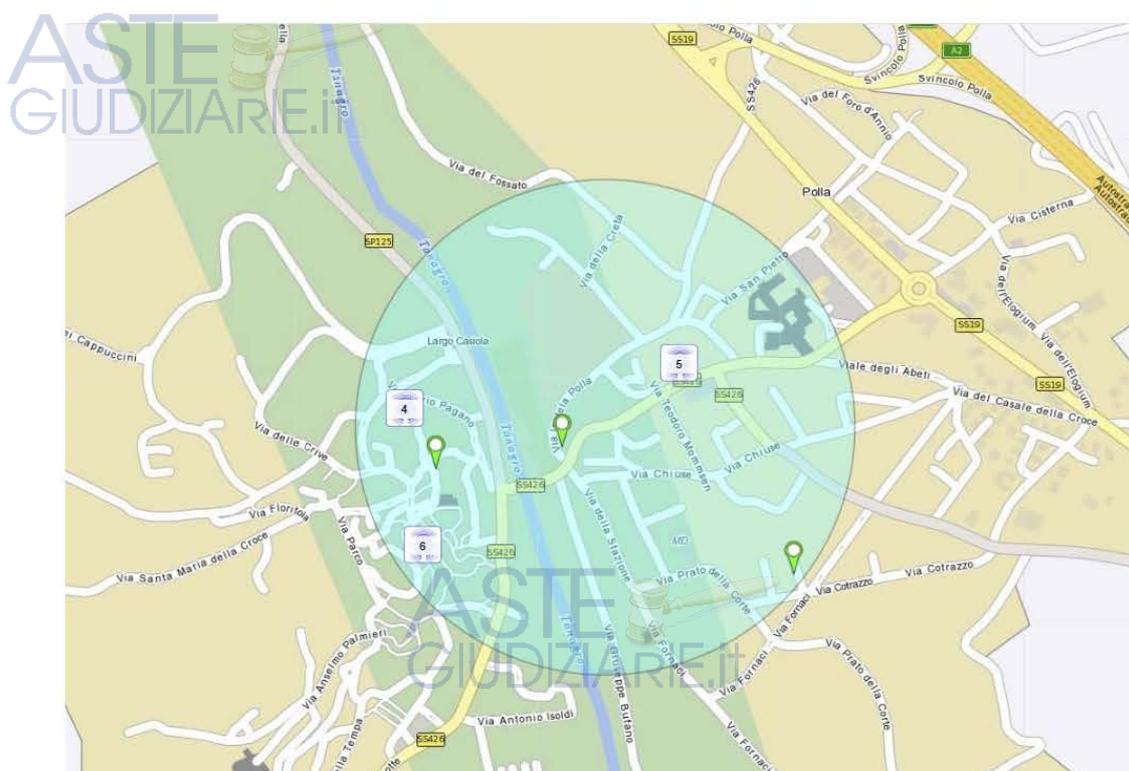
Residenziale - Giugno 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POLLA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **RES A03 138 m²**
Quota trasferita **100%**

MAPPA INDICATIVA COMPRAVENDITE ESEGUITE



DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANALISI DATI DICHIARATI AGDE

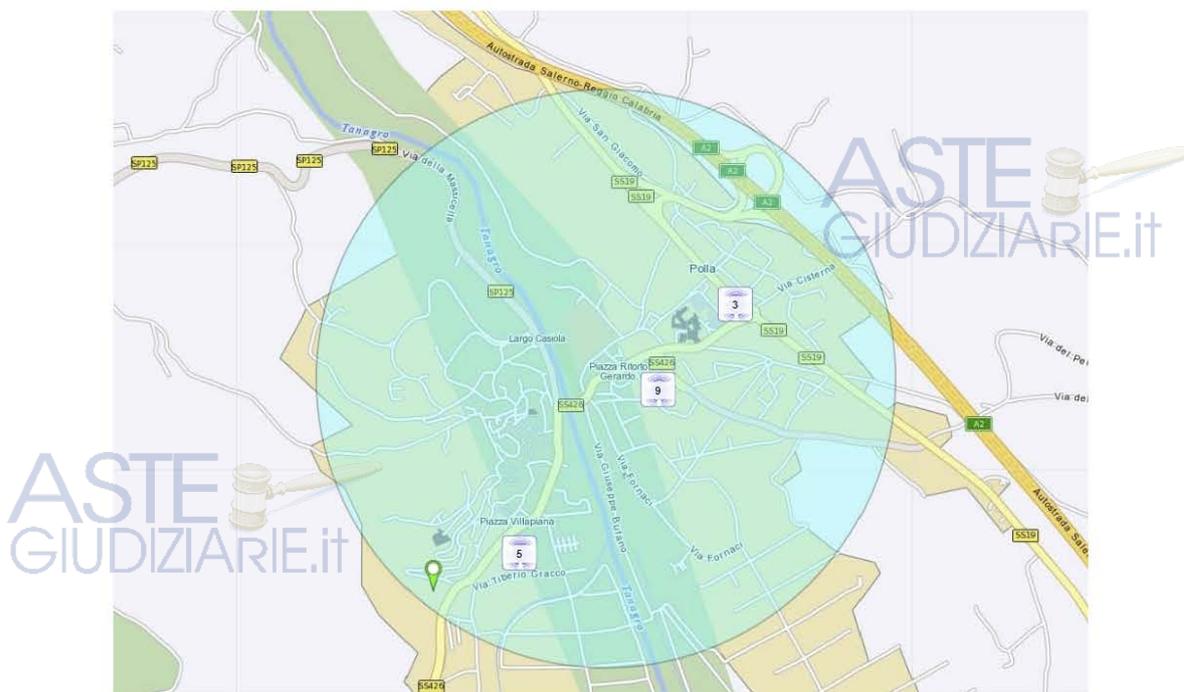
periodo	ctg.	mq	prezzo	€/mq
feb-22	A2	206	23.000	112
mar-22	A3	156	35.800	229
giu-22	A4	182	30.000	165
set-22	A2+C2	105,25	42.000	399
set-22	A2	136	8.000	59
dic-22	A3	160	9.000	56
dic-22	A3	118	15.000	127
feb-23	A3+C2	76	4.500	59
mar-23	A4	326	27.800	85
mar-23	A4	73	12.000	164
apr-23	A2+C6	189	76.000	402
apr-23	A3	57	10.200	179
mag-23	A2	208	33.000	159
giu-23	A3	138	30.000	217

Scartando i valori che ricadono al di fuori dell'intervallo di confidenza, dall'analisi dei dati dichiarati dall'Agenzia delle Entrate, si perviene ad un valore unitario medio

V.U._{AGDE} = €/mq 350,00 in c.t.

***** VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE
SETTORE COMMERCIALE**

Terziario Commerciale - Marzo 2022	Terziario Commerciale - Maggio 2022	Terziario Commerciale - Maggio 2022
<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 7.308 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 62 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 27.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: R1 Immobile: TCO C06 189 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 21.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 29 m² Quota trasferita 100%</p>
<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 88.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: C1 Immobile: TCO C06 222 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 50.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: D1 Immobile: TCO C01 137 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Comune di POLLA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C01 43 m² Quota trasferita 100%</p>
<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 18.000 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: C1 Immobile: TCO C01 38 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 19.034 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: C1 Immobile: TCO C06 135 m² Quota trasferita 100%</p>	<p>Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 34.815 €</p> <p>Dettaglio scheda →</p> <p>Comune di POLLA Zona OMI: C1 Immobile: TCO C02 145 m² Quota trasferita 100%</p>
		<p>Comune di POLLA Zona OMI: C1 Immobile: TCO C02 97 m² Quota trasferita 100%</p>



DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANALISI DATI DICHIARATI AGDE

periodo	ctg.	mq	prezzo	€/mq
mar-22	C2	62	7.308	118
mag-22	C6	189	27.000	143
mag-22	C1+C6	50,25	21.000	418
nov-22	C6	222	88.000	396
dic-22	C1	137	50.000	365
gen-23	C1	38	18.000	474
mag-23	C2	242	34.815	144
lug-23	C6	135	19.034	141

Scartando i valori che ricado al di fuori dell'intervallo di confidenza, dall'analisi dei dati dichiarati dall'agenzia delle entrate, si perviene ad un valore unitario medio

V.U.AGDE = €/mq 420,00 in c.t. per le categorie C1

V.U.AGDE = €/mq 150,00 in c.t. per le categorie C2

V.U.AGDE = €/mq 250,00 in c.t. per le categorie C6

Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di consistenza, di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ai valori medi tra quelli su esposti.

Fonte	A2/A3	C1	C2	C6
AgdE	350	420	150	250
OMI	520	490	-	395
Borsino	460	401	-	342
Requot.com	510	510	-	390
media	460	455	150	344

Il Valore di Mercato Unitario V_{MU} è individuato in

A2/A3 : euro/mq 450,00
C1 : euro/mq 450,00
C2 : euro/mq 150,00
C6 : euro/mq 350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***** QUOTAZIONI EXEO**

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI POLLA

Seminativo

Val max 21.000

Val min 10.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella H703A

V.U. TERRENO = €/mq 2,00

~oOo~

STIMA VALORE LOTTI

Il valore del diritto di usufrutto dei beni può essere determinato mediante l'applicazione dei coefficienti riportati nella tabella seguente, in vigore dal 1° gennaio 2023, in considerazione dell'età dell'usufruttuario, nata il 30/12/1953 (70 anni).

USUFRUTTO VITALIZIO
(Tasso di interesse legale 5% dal 1° gennaio 2023)

Età dell'usufruttuario (anni compiuti)	Valore usufrutto %	Valore nuda proprietà %
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

❖ **Lotto UNO_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ. 5-7-9**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, ed ai relativi diritti staggiti, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Beni in diritto di usufrutto (quota 1/1)

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM	Coeff.	$VM_{Usufrutto}$
Usufrutto 1/1	sub.9	32	C1	450 €	14.400 €	40%	5.760 €
Usufrutto 1/1	sub.10	30	C1	450 €	13.500 €	40%	5.400 €
Usufrutto 1/1	sub.11	135	A2	450 €	60.750 €	40%	24.300 €
Usufrutto 1/1	sub.12	178	A2	450 €	80.100 €	40%	32.040 €
Usufrutto 1/1	sub.13	26	C6	350 €	9.100 €	40%	3.640 €
Usufrutto 1/1	sub.14	42	C6	350 €	14.700 €	40%	5.880 €
Usufrutto 1/1	sub.15	42	C6	350 €	14.700 €	40%	5.880 €
totale							82.900 €

Beni in proprietà 1/2

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM	$VM_{1/2}$
Proprietà 1/2	p.lla 1917 sub.1	5,5	Corte	450 €	2.475 €	1.238 €
Proprietà 1/2	p.lla 55 sub.19	-	BCNC	-	-	-
totale						1.238 €

Beni in proprietà 1/1

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM
Proprietà 1/1	p.lla 56	25,8	Terreno	450 €	11.610 €
totale					11.610 €

Il valore complessivo del lotto è pari alla somma dei contributi parziali su esposti.

$$VM = € 82.900 + € 1.238 + € 11.610 = € 95.748,00$$

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 3.000,00 € per eventuale liberazione dell'immobile
- B. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- C. - 30 % per alea su conformità urbanistica

Pertanto, il valore ultimo del lotto uno, da porre a base d'asta, è pari a:

$$VM_{Lotto 1} = (V_M \times 0,60) - € 3.000,00 = € 54.448,50$$

arrotondato a **€ 54.500,00**

(diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento/00).

❖ **Lotto DUE_ Abitazione in via INSTEIA, civ. 4-6**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, ed ai relativi diritti staggiti, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM
Proprietà 1/1	p.lla 57 sub.5	287	A2	450 €	129.150 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 20 % per alea su conformità urbanistica e stato di occupazione

Pertanto, il valore ultimo del lotto due, da porre a base d'asta, è pari a:

$$VM_{Lotto\ 2} = (V_M \times 0,70) = € 90.405$$

arrotondato a **€ 90.500,00**
(diconsi euro novantamilacinquecento/00).

❖ **Lotto TRE_ Fabbricato in via LUIGI CURTO, civ.16**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, ed ai relativi diritti staggiti, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM	$VM\ 1/2$
P.P. 1/2	p.lla 55 sub.16	127	C6	450 €	57.150 €	28.575 €
	p.lla 55 sub.17		A3			
	p.lla 55 sub.18		F5			
	p.lla 58 sub.3		C2			
	p.lla 58 sub.4		A3			

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 20 % per alea su conformità urbanistica

Pertanto, il valore ultimo del lotto tre, da porre a base d'asta, è pari a:

$$VM_{Lotto\ 3} = (V_M \times 0,70) = € 20.002,50$$

arrotondato a **€ 20.000,00**
(diconsi euro ventimila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ **Lotto QUATTRO_ Locale commerciale in via INSTEIA, civ.2**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, ed ai relativi diritti staggiti, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM	Coeff.	$VM_{Usufr.}$
Usufrutto	p.lla 57 sub.8	175	C1	450 €	78.750 €	40%	31.500 €

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 20 % per alea su conformità urbanistica e stato di occupazione

Pertanto, il valore ultimo del lotto quattro, da porre a base d'asta, è pari a:

$$VM_{Lotto4} = (V_M \times 0,70) = € 22.050,00$$

arrotondato a **€ 22.000,00**
(diconsi euro ventiduemila/00).

❖ **Lotto CINQUE_ Terreno in via DEI CAMPI**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, ed ai relativi diritti staggiti, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Diritto	Unità	S.C. mq	Ctg.	VM_U	VM
Proprietà 1/1	p.lla 426	987	Terreno	2,00 €	1.974 €

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 684,25 € per costo di affrancazione livello

Pertanto, il valore ultimo del lotto cinque, da porre a base d'asta, è pari a:

$$VM_{Lotto5} = (V_M \times 0,90) - 684,25 = € 1.095,35$$

arrotondato a **€ 1.100,00**
(diconsi euro millecento/00).



7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei lotti costituiti sia pari a:

Lotto UNO	:	€ 54.500,00
Lotto DUE	:	€ 90.500,00
Lotto TRE	:	€ 20.000,00
Lotto QUATTRO	:	€ 20.000,00
Lotto CINQUE	:	€ 1.100,00



Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 18 dicembre 2023

L'esperto
ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titoli di proprietà
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Report fotografico e planimetria con ottici
7. Versione per la privacy

