



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: 37/2019 R.G.Es.

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



L'esperto stimatore

Dott. Architetto Gaetano Iannini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura:

n. 37/2019 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Giuliana Santa Trotta* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del 26/01/2022, prestato giuramento in data 29/01/2022, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED] al fine di espletare il seguente:

Mandato

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 37/2019 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provveda l'esperto a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTROLLI PRELIMINARI: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

QUESTITO n.1 : *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

QUESITO n.2: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

QUESITO n.4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESITO n.5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESITO n.6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESITO n.7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESITO n.8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO n.9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni.*

QUESITO n.13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

QUESITO n.14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica. **(all. A)**
- Comunicazione primo accesso trasmessa a mezzo P.e.c. al custode giudiziario al legale rappresentante del creditore procedente nonché all'esecutato. **(all. B)**
- Comunicazione secondo accesso trasmessa a mezzo P.e.c. al custode giudiziario al legale rappresentante del creditore procedente nonché all'esecutato. **(all. C)**

1° accesso eseguito in data 23 febbraio 2022; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Sabato Montella e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 16,30 con la stesura del verbale. **(all. D)**

2° accesso eseguito in data 15 marzo 2022; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, si è dato prosieguo alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 13,10 con la stesura del verbale. **(all. E)**

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.
Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:
 - 1° sopralluogo: in data 23/02/2022 con inizio alle ore 15,30.

Al sopralluogo presenziavano i sigg. dott. Sabato Montella nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il sig. ██████████ in qualità di amministratore della società ██████████ (esecutato).

Le operazioni peritali si sono svolte eseguendo ricognizione dei luoghi e rilievi fotografici. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 16,30 per poter successivamente proseguire previo nuovo avviso alle parti e al custode giudiziario, contestualmente si redigeva il verbale di sopralluogo che, pervio lettura, veniva sottoscritto dalle parti presenti.

- o 2° sopralluogo: in data 15/03/2022 con inizio alle ore 12,00.

Al sopralluogo presenziavano i sigg. ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ residente in ██████████ (██████) via ██████████, in qualità di incaricato dal sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nonché il collaboratore di studio del sottoscritto geom. ██████████. Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. ██████████. Le misurazioni sono state effettuate rilevando gli immobili metricamente, graficizzando e fotografando lo stato di fatto.



Previo istanza ai competenti Enti (all. F), sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Teggiano (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Si precisa che la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte dell'avv. [REDACTED], notaio residente in Roma con studio alla via Dalmazia n.31, iscritto nel Ruolo presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, il quale ha rilasciato, in data 16 maggio 2019, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura per gli immobili ricadenti nel comune di Monte San Giacomo (Sa) in località Cammineo, via Pedemontana.

Nelle note del Notaio si evince che il complesso immobiliare (opificio) e i terreni sono stati acquistati per Notar [REDACTED] di Teggiano in data 26 giugno 2008 Rep.n.31109/13871, con cui la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED]. Nella stessa certificazione il Notaio precisava

“che il fabbricato ad uso opificio non risulta inserito in mappa catastale ma insiste con la pertinente corte sui terreni distinti con le particelle 6,8, e 14 del

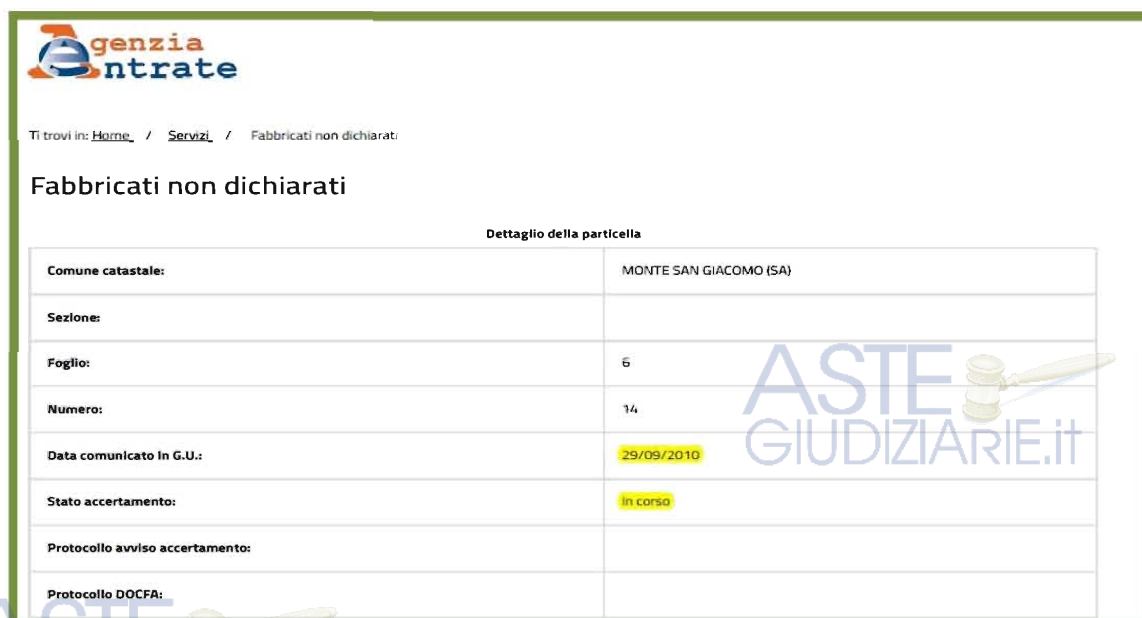
foglio 6, che sono ancora riportate per duplicazione (dovuto al mancato allineamento mappe) nel catasto terreni.”

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. G)**
- Estratti di Mappa presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. H)**
- Planimetrie **(all. I)** ed elaborati planimetrici estratti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;

Dalla documentazione estratta risulta che non sussistono variazioni catastali rispetto a quanto depositato dal creditore precedente.

Dalle ricerche effettuate, risulta in corso un accertamento da parte dell’ufficio del Catasto Provinciale di Salerno, tale accertamento è riferito sicuramente al mancato inserimento in mappa dell’opificio. Che l’attuale accertamento risulta ancora “in corso” alla data del 02 febbraio 2022.



Dettaglio della particella	
Comune catastale:	MONTE SAN GIACOMO (SA)
Sezione:	
Foglio:	6
Numero:	14
Data comunicato in G.U.:	29/09/2010
Stato accertamento:	in corso
Protocollo avviso accertamento:	
Protocollo DOCF:	

QUESTITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di consulenza del lotto A appartengono alla società [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede in [REDACTED] [REDACTED] i diritti di proprietà 1/1.

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:

Complesso Immobiliare lotto A

F. 6 particelle 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14

- **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del **18/01/1983** Voltura in atti dal 01/08/1986 Repertorio n.: 7330 Rogante: [REDACTED] Sede: SASSANO Registrazione: UR Sede: SALA CONSILINA n: 258 del 14/02/1983; con il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistavano in ragione della quota pari a 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')** del **16/01/2002** Trascrizione in atti dal 13/04/2005 Repertorio n.: 31 Rogante: G. D. TRIBUNALE SEZIONE FA Sede: SALA CONSILINA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 13031.1/2005); recante trasferimento a carico dei sigg. [REDACTED]

████████████████████ e a favore della società ██████████
██████████ ██████████ con sede in ██████████ (██████) codice fiscale
██████████

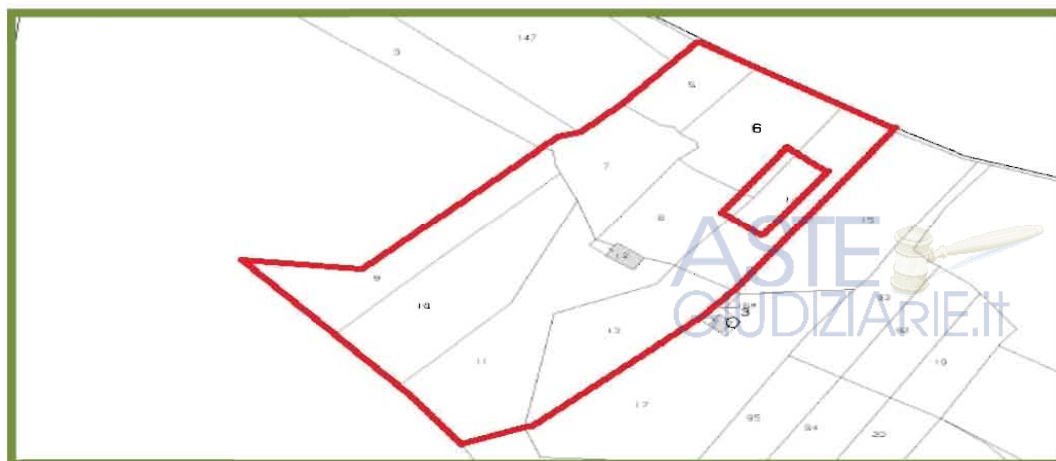
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **26/06/2008** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/07/2008 Repertorio n.: 31109 Rogante: ██████████
██████████ Sede: TEGGIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19079.1/2008); con il quale la società ██████████ acquistava dalla società ██████████

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

(Lotto A)

Complesso Immobiliare sito nel Comune di Monte San Giacomo (Sa) alla località Cammineo, via Pedemontana, composto di capannone adibito a deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte e terreno circostante, il tutto riportato nel catasto fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n.ro 6 particella 6 subalterno 2 per quanto riguarda il manufatto, mentre il terreno è riportato nel catasto dei terreni del citato Comune al foglio di mappa n.ro 6 particelle n.ro 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.





L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '80 con C.E. n. 14/14 del 18/06/1983 prot. n. 540, successiva Variante n. 93/5 del 23/06/1986. Successivamente l'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria con i seguenti titoli, D.I.A. n. prot. 356 del 25/02/2002 e D.I.A. n. prot. 1483 del 26/06/2003.



Il capannone di cui trattasi è composto in parte ad ambienti con destinazione deposito e ricovero mezzi mentre la restante parte in ambienti a uso uffici.

L'area esterna adiacente al fabbricato è destinata a piazzale mentre la restante parte terreno agricolo.

Il piazzale risulta pavimentato con conglomerato bituminoso.

In una piccola parte dell'area destinata a piazzale è ubicata una tettoia per il ricovero di attrezzature edili. Il manufatto destinato a tettoia di forma



regolare con una superficie di circa mq. 100,00, è stato realizzato con lamiere metalliche e tubi innocenti appoggiati al suolo. Tale struttura risulta senza alcun titolo edilizio, pertanto dovrà essere rimossa in quanto l'area in oggetto ricade nel vincolo ambientale dove non sono previsti aumenti di volume e di superfici utili.

La prima parte del capannone posta a nord-est destinata a uffici si sviluppa su tre livelli. Il livello al piano terra è composto da un'ingresso/androne che permette l'accesso anche ai piani superiori tramite scala in c.a., da un disimpegno, da cinque vani ufficio, un deposito e un vano w.c. I



locali destinati ad uffici non hanno i requisiti minimi di abitabilità in quanto l'altezza minima risulta inferiore a mt. 2.70.

Il piano primo è composto di androne scala, un disimpegno, quattro vani ufficio e un vano w.c.. Il piano sottotetto è composto da un vano ufficio, un vano archivio e un vano w.c.

La restante parte del capannone posta a sud-ovest è destinata a deposito e ricovero mezzi e si sviluppa su unico livello con un'altezza minima interna di mt. 6.05 e un'altezza al colmo interna di mt. 8.05.



Il capannone in pianta ha una forma rettangolare con area di sedime di circa mq. 565,00. La struttura portante è costituita da un telaio spaziale in metallo con tamponatura in blocchetti di calcestruzzo, mentre il solaio di copertura è realizzata con travi curve in acciaio con sovrastante pannelli in eternit.

Per quanto riguarda la prima parte destinata a uffici, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di persiane; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, le bussole in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo normale.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di pignoramento. [\(all. L\)](#)

Confini: via Pedemontana Strada Provinciale 263, terreni di cui ai mappali 142, 147, 3, 42, 18, 17, 16, 15;



QUESITO n.4

identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni sono censito nel nuovo catasto fabbricati come segue:

Fabbricati

Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno

Foglio n. 6 del Catasto Fabbricati:

Ditta: [REDACTED]

proprietà 1/1

- ✓ **Part. 6 sub 2** categoria D/1 Via San Rocco Cammineo piano T rendita € 3.149,35;

Terreni

Ditta: [REDACTED]

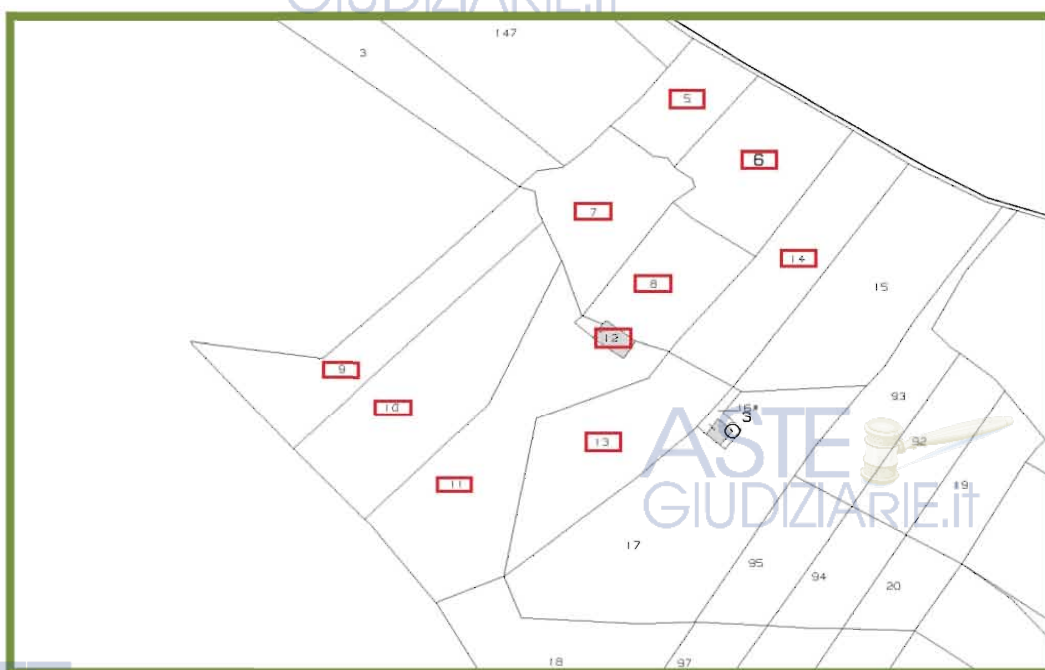
proprietà 1/1

Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno

Foglio n. 6 del Catasto Terreni:

- ✓ **Part. 5** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 06 ca 77 – R.D. € 4,37 R.A. € 3,85 partita 6541;
- ✓ **Part. 6** qualità uliv vigneto cl. U – are 13 ca 25 – R.D. € 6,84 R.A. € 4,79 partita 6541;

- ✓ **Part. 7** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 11 ca 96 – R.D. € 7,72 R.A. € 6,79 partita /;
- ✓ **Part. 8** qualità uliv vigneto cl. U – are 09 ca 80 – R.D. € 5,06 R.A. € 3,54 partita 6541;
- ✓ **Part. 9** qualità pascolo cl. 2 – are 15 ca 16 – R.D. € 0,23 R.A. € 0,16 partita 6542;
- ✓ **Part. 10** qualità pascolo cl. 2 – are 22 ca 00 – R.D. € 0,34 R.A. € 0,23 partita /;
- ✓ **Part. 11** qualità pascolo cl. 2 – are 23 ca 98 – R.D. € 0,37 R.A. € 0,25 partita /;
- ✓ **Part. 12** fabb diruto cl. / – are 00 ca 84 – R.D. € / R.A. € / partita /;
- ✓ **Part. 13** qualità uliveto cl. 3 – are 15 ca 67 – R.D. € 2,02 R.A. € 2,02 partita /;
- ✓ **Part. 14** qualità uliv vigneto cl. U – are 14 ca 80 – R.D. € 7,64 R.A. € 5,35 partita;




QUESITO n.5

 ASTE
GIUDIZIARIE.it



procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

prospetto sintetico:

LOTTO A

 Complesso immobiliare sito nel Comune di Monte San Giacomo (Sa), composto di capannone adibito a deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte circostante all'immobile e terreno. La prima parte del capannone posta a nord-est destinata a uffici si sviluppa su tre livelli. Il livello al piano terra è composto da un'ingresso/androne che permette l'accesso anche ai piani superiori tramite scala in c.a., da un disimpegno, da cinque vani ufficio, un deposito e un vano w.c.. Il piano primo è composto di androne scala, un disimpegno, quattro vani ufficio e un vano w.c.. Il piano sottotetto è composto da un vano ufficio, un vano archivio e un vano w.c. La restante parte del capannone posta a sud-ovest è destinata a deposito e ricovero mezzi e si sviluppa su unico livello.

Schema Sintetico:


- **lotto A**
- proprietà per 1/1 ditta 

- ubicazione: Comune di Monte San Giacomo (Pz) località Cammineo, via Pedemontana;

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Complesso Immobiliare composto di capannone adibito a deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte e terreno circostante;
- Confini: via Pedemontana Strada Provinciale 263, terreni di cui ai mappali 142, 147, 3, 42, 18,17,16,15;
- In catasto N.C.E.U.:
 - Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno via San Rocco Cammineo piano terra **foglio n° 6 – particella n° 6 sub n° 2** – categoria D/1 – classe / consistenza / Superficie catastale / Rendita € 3.149,35;
- In catasto N.C.T.:
 - Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 5** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 06 ca 77 – R.D. € 4,37 R.A. € 3,85 partita 6541;
 - Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 6**– qualità uliv vigneto cl. U – are 13 ca 25 – R.D. € 6,84 R.A. € 4,79 partita 6541;
 - Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 7** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 11 ca 96 – R.D. € 7,72 R.A. € 6,79 partita /;
 - Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 8** qualità uliv

vigneto cl. U – are 09 ca 80 – R.D. € 5,06 R.A. € 3,54
partita 6541;

○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 9** qualità pascolo cl. 2 – are 15 ca 16 – R.D. € 0,23 R.A. € 0,16 partita 6542;

 ○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 10** qualità pascolo cl. 2 – are 22 ca 00 – R.D. € 0,34 R.A. € 0,23 partita /;

○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 11** qualità pascolo cl. 2 – are 23 ca 98 – R.D. € 0,37 R.A. € 0,25 partita /;

○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 12** fabb diruto cl. / – are 00 ca 84 – R.D. € / R.A. € / partita /;

 ○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 13** qualità uliveto cl. 3 – are 15 ca 67 – R.D. € 2,02 R.A. € 2,02 partita /;

○ Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno **foglio n° 6 – particella n° 14** qualità uliv vigneto cl. U – are 14 ca 80 – R.D. € 7,64 R.A. € 5,35 partita;

- Lo stato dei luoghi è difforme alle planimetrie catastale;
- L'unità immobiliare non risulta pienamente conforme alle autorizzazioni rilasciate. Si precisa che la parte destinata a uffici non ha i requisiti minimi per tale destinazione.

- Non risultano emesse ordinanze di demolizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE (LOTTO A) euro € 387.172,00

Il prezzo base viene determinato applicando la riduzione del 10% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). € 430.191,58 - € 43.019,16 = € 387.172,42

QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dalla verifica effettuata, risulta che, l'unità immobiliare è stata realizzata con C.E. n. 14/14 anno 1983 prot. 540 del 18/06/1983, successiva C.E. n.93/5 anno 1986 prot. 1344 del 23/06/1986, successiva D.I.A. prot. 356 del 25/02/2002 e D.I.A. prot. 1483 del 26/06/2003. Sono state riscontrate difformità interne nella diversa distribuzione ed esterne consistenti nella modifica delle aperture. L'area esterna risulta autorizzata ad eccezione del manufatto destinato a tettoia.

QUESITO n.7

stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili sono occupati dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) alla località [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t. sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], con contratto di fitto registrato in data 18/05/2020 con codice identificativo n.ro TE220T000360000PG ufficio TE2, serie 3T, numero 360, con

durata dal 04/05/2020 al 03/05/2026. Dal contratto di locazione si evince che un vano posto a piano terra con destinazione ufficio non è oggetto della locazione ed è occupato dal debitore esecutato, società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) alla località [REDACTED] p.iva [REDACTED] a mezzo del legale rappresentante [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta vi siano maggiori oneri gravanti sull'immobile oltre quelli dichiarati nella presente perizia.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

Non sono stati riscontrati oneri o pesi di altro genere, come attestato rilasciato dall'UTC del Comune di Monte San Giacomo in data 18/05/2022. [\(all. M\)](#)

QUESITO n. 11

informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Non sono state riscontrate spese di gestione, tranne un debito nei confronti dell'Ente Comune riguardante i tributi locali non corrisposti pari a € 11.931,68 per la particella ricadente al foglio n.ro 6 part.lla n.ro 6 subalterno 2 categoria D/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO n.12

valutazione dei beni.

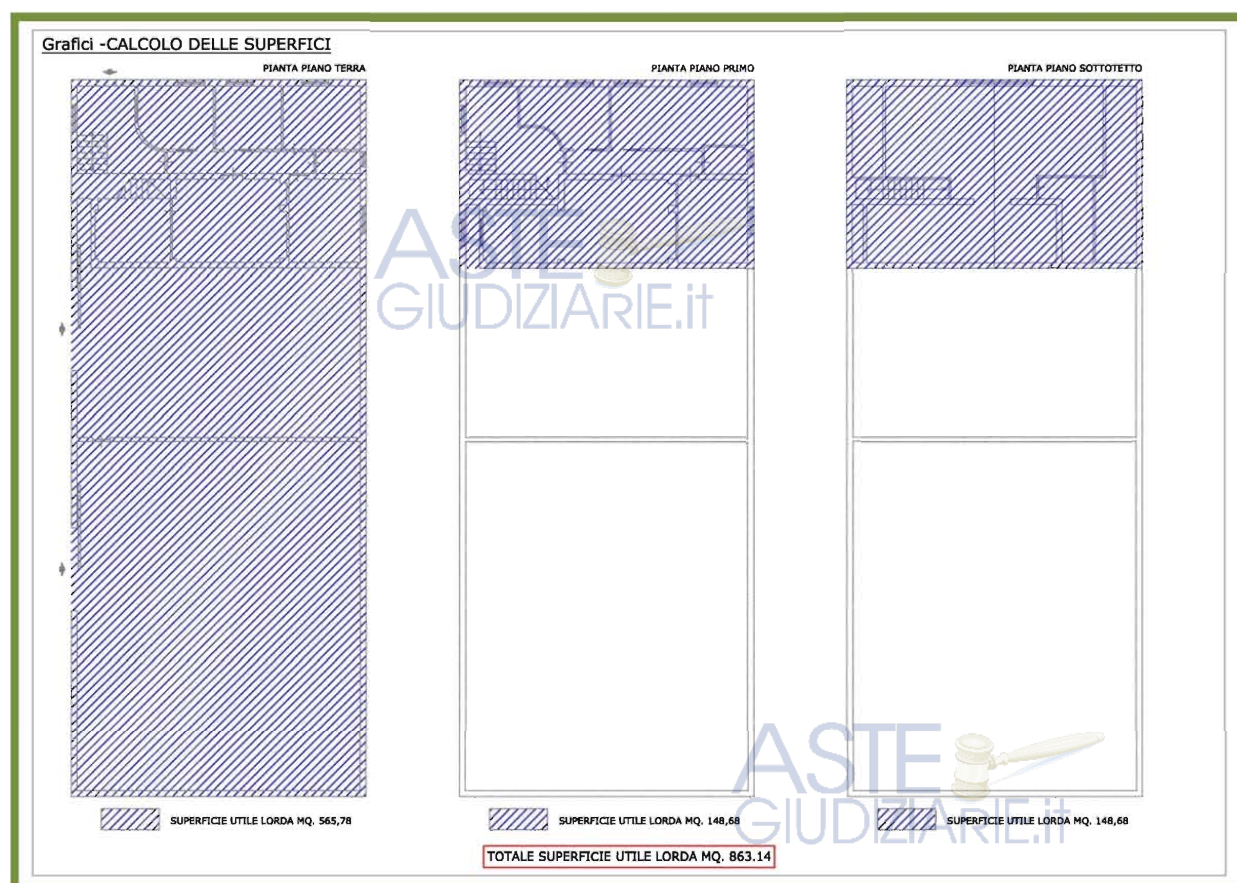
E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell' Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno assumere come parametro per la stima quello del mercato immobiliare del Comune di Teggiano (Sa), in quanto è il più attendibile, considerato che l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al limite con il confine comunale tra Monte San Giacomo e Teggiano (Sa).



Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalla tavola esplicativa qui allegata; il criterio di calcolo delle superfici per la determinazione del valore è stato eseguito in conformità di quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98.

(all. O)



Stima del Capannone con destinazione uffici, ricovero mezzi e deposito.

Il costo di costruzione valutato dal sottoscritto, raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, varia da € 255,00 a € 335,00. Considerato lo stato manutentivo e di conservazione della parte del capannone destinato a uso uffici, nonché il costo per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile, il valore venale è il seguente:

Superficie coperta dell'immobile mq. 863,14 parametro di riferimento, valore di mercato €/mq. 335,00, valore di stima € **289.151,90**

Stima del piazzale e aree residuali

Tale superficie è accessoria rispetto alla superficie principale per cui segue il criterio di omogeneizzazione il cui coefficiente è il 10%, il valore venale è il seguente: Superficie totale mq. 5.093 x 0,10= mq. 509,30 x €/mq. 335,00= **170.615,50**

Stima del terreno di natura prettamente agricolo.

Al fine di valutare il valore di mercato più probabile dei terreni agricoli, si è fatto riferimento a quanto contenuto nel Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 del Dipartimento Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali della Regione Campania, zona n.7 della Provincia di Salerno. **(all. P)** La valutazione è riferita ai parametri contenuti nella Provincia di Salerno zona n. 7 "Vallo di Diano". Dalla tabella allegata al Decreto Dirigenziale n.66 vengono distinte due tipologie A e B, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno

applicare il parametro di cui alla tabella A punto B considerato lo stato di consistenza attuale.

Part. 9 di natura pascolo mq. 1.516 x €/mq. 0,2186 = € 331,3976

Part. 10 di natura pascolo mq. 2.200 x €/mq. 0,2186 = € 480,9200

Part. 11 di natura pascolo mq. 2.398 x €/mq. 0,2186 = € 524,2028

Part. 12 di natura fabbr. diruto mq. 84 x €/mq. 0,2186 = € 18,3624

Part. 13 di natura uliveto mq. 1.567 x €/mq. 2,288 = € 3.585,296

Il valore dei terreni agricoli: € 4.940,18.

adeguamenti:

calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

Sanatoria urbanistica, più vincoli Regionali	€ 5.000,00
Sanatoria strutturale	€ 4.000,00
Oblazione ai fini del c.c. circa	€ 2.000,00
Oblazione urbanistica	€ 516,00
Oneri e onorari di regolarizzazione catastale, variazione per aggiornamento elaborato planimetrico e planimetria	€ 4.000,00
Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 3.000,00
Ripristino delle opere in copertura (rimozione amianto)	€ 9.000,00
Conferimento in discarica materiale edile "rifiuti speciali"	€ 6.000,00
Rimozione tettoia abusiva	€ 1.000,00

Totale oneri e onorari indicativi € 34.516,00

TOTALE VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE	
Capannone	€ 289.151,90
Piazzale e aree residuali	€ 170.615,50
Terreno agricolo	€ 4.940,18

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valore di mercato € 464.707,58 - € 34.516,00 (oneri) =

Totale € 430.191,58

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, 18/05/2022



L'esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini

