

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Integrazione relazione stima immobiliare con riferimento al solo LOTTO UNO

E.I. n.200/18 R.G.E. - Data udienza 9.01.2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

IFIS NPL SERVICING S.p.A. (già GEMINI S.p.A)

sede legale in Mestre (VE)

RAPPRESENTATA E DIFESA DA:

Avv. Roberto Rainone, Via G. Vicinanza n.16- 84123 Salerno

tel: 089.228160 fax: 089.235880 e-mail: rainonestasrl@libero.it, pec: r.rainone@avvocatinocera-pec.it

DEBITORI



RAPPRESENTATI E DIFESI DA:

AVV. FRANCESCO TATA, Via G.B. Vitagliano n.20-84135 Salerno

tel./fax 0974.828388; pec: francescotata@puntopec.it

CUSTODE

AVV. RAFFAELE FIORE

Via Alberto Pirro n.12 – 84122 Salerno

Tel: 089/2583436

Pec: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE A BASE D'ASTA AGGIORNATO PER IL LOTTO UNO

€ 84.000,00

PROPRIETA' DEL BENE

QUOTA 1/1 SIG.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario



1. Premessa.....	2
2. Cronologia operazioni peritali.....	3
3. Descrizione dello stato attuale del lotto uno	4
4. Rilievo fotografico	5
5. Planimetria digitalizzata.....	14
6. Aspetti catastali ed edilizi.....	15
7. Quantificazione delle spese per la rimozione dell'ampliamento non assentito e ripristino	17
8. Aggiornamento stima lotto uno	18
9. Configurazione lotto uno con aggiornamento della stima	21
10. Congedo.....	22
11. Elenco allegati	23



INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.200/2018 R.G.E.
CON RIFERIMENTO AL SOLO LOTTO UNO



1. PREMESSA



La sottoscritta ing. Dominique Pascale, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, n. d'ordine 6996/A, con studio in Salerno alla Via Rafastia n.4, cell.366/9389554, e-mail: dominique.pascale@tiscali.it, pec: dominique.pascale@ordingsa.it, veniva incaricata, in data 27.06.2023 dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Enza Faracchio, **di verificare le opere edilizie svolte dopo il deposito della precedente perizia, rappresentare il carattere legittimo o meno delle stesse, elaborare una nuova stima che tenga conto delle opere realizzate e degli eventuali costi per la riduzione in pristino.**

Tanto premesso si relaziona come segue, specificando che per ogni altro riferimento si rimanda agli elaborati già agli atti del procedimento.



2. CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

A seguito della ricezione dell'incarico, il C.T.U. analizzava il pregresso fascicolo recuperando reperti ortofotografici, toponomastici e catastali, nonché focalizzando l'analisi dell'attività sul **LOTTO UNO: locale deposito/produzione con vani accessori per una pregressa superficie utile complessiva di circa 253,00 m²**, ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffato snc, a cui si accede dalla S.S.19, tramite traversa di uso comune.

DATI CATASTALI LOTTO UNO

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 28, particella 187 sub.9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75.

La sottoscritta inizialmente provvedeva ad eseguire le operazioni peritali di seguito indicate:

- Accesso agli atti presso il Comune di Eboli ed acquisizione (dopo ripetuti solleciti) di CILA a firma dell'ing. Ardia Giuseppe n.00013/2022 inerente la particella 187 da cui tuttavia non si evince preciso riferimento alla struttura metallica in oggetto;
- Acquisizione dell'elaborato planimetrico catastale al fine di verificare la presenza di eventuali aggiornamenti (non riscontrati) e altresì per verificare se l'ampliamento ricadesse ugualmente su aree esterne afferenti al sub 9 LOTTO UNO o meno;
- Controlli su base geoportale e su base ortofotografica circa i mutamenti dello stato dei luoghi, attraverso i quali si riscontravano esclusivamente informazioni sommarie, che quindi rendevano necessario un accesso diretto sui luoghi.

Ravvisandosi dunque la necessità di un sopralluogo, la sottoscritta c.t.u. istruiva opportuna istanza di proroga e comunicava al custode Avv. Raffaele Fiore la data per le operazioni di sopralluogo che venivano espletate il 06.11.2023 alle ore 15:10, come da verbale allegato.

La sottoscritta, alla presenza dei propri collaboratori di fiducia, del custode avv. Raffaele Fiore, dei sig.ri [REDACTED], dall'Avv. Francesco Tata, legale di fiducia di parte debitrice, **effettuava il sopralluogo ed il rilievo metrico e fotografico della struttura metallica realizzata successivamente al deposito dell'elaborato peritale originario** (cfr allegati 4 e 5).

Al che, disponendo di tutte le informazioni utili all'espletamento del mandato, elaborava il presente documento di integrazione peritale che depositava agli atti del procedimento in data 11/12/2023.



3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL LOTTO UNO

Il locale deposito (sub. 9) oggetto della E.I.n.200/18 R.G. e individuato come **lotto uno** è ubicato al piano terra della **particella 187** costituita da quattro unità, contraddistinte dai subalterni 7- 8 - 9 e 10, di cui il **subalterno 9** è **oggetto di esecuzione immobiliare**.

Rispetto alla configurazione dei luoghi riscontrata in sede di primo accesso (effettuato per lo svolgimento dell'incarico di cui alla relazione già depositata agli atti il **06.05.2019**), **ad oggi su una parte della corte retrostante il deposito LOTTO UNO (sub.9), è stato realizzato un manufatto in ampliamento di circa 68.00 mq funzionale all'attività produttiva di estrusione di materie plastiche.**

In fondo al deposito, lato sud, in occasione del primo sopralluogo (Cfr. relazione depositata il 06.05.2019 agli atti) si constatava la presenza di una parete con porta antincendio e finestra sovrastante; ad oggi, invece, detta parete è stata interamente rimossa per creare in prosecuzione al deposito un manufatto a struttura metallica (con altezza massima pari a circa 8,50 m) comunicante proprio grazie all'abbattimento della parete suddetta.

La struttura aggiuntiva è stata realizzata con intelaiatura metallica, chiusure con pannelli trasparenti in materiale plastico sul prospetto principale, lamiera grecata sui prospetti laterali e copertura a doppia falda a mezzo teli.

All'interno della struttura in ampliamento, sono stati collocati degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico, in particolare un estrusore.

Il nuovo manufatto non è riportato nelle planimetrie catastali, né assentito sotto il profilo urbanistico.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: Particolare degli **accessi al lotto uno**. Tale prospetto, lato nord, non ha subito significative modifiche.



Foto 2: Prospetto nord **lotto uno**.





Foto 3: Vista d'insieme degli interni nell'area che non ha subito significative modifiche rispetto al precedente sopralluogo.



Foto 4: Parete lato sud, oggetto di demolizione, per consentire l'intercomunicazione con la struttura metallica in ampliamento accertata sui luoghi.





Foto 5: Prospetto lato sud della struttura aggiuntiva realizzata con intelaiatura metallica e pannelli trasparenti in materiale plastico. È visibile altresì la saracinesca di ingresso carrabile e l'aggancio dei teli di copertura a doppia falda.



Foto 6: Prospetto laterale in lamiera grecata.





Foto 7 e 8: Interni della struttura realizzata in ampliamento che ospita un **estrusore per materie plastiche** alto circa 8,00 m e pertanto fuori sagoma rispetto alla volumetria originaria del deposito in muratura.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 9: Particolari della copertura

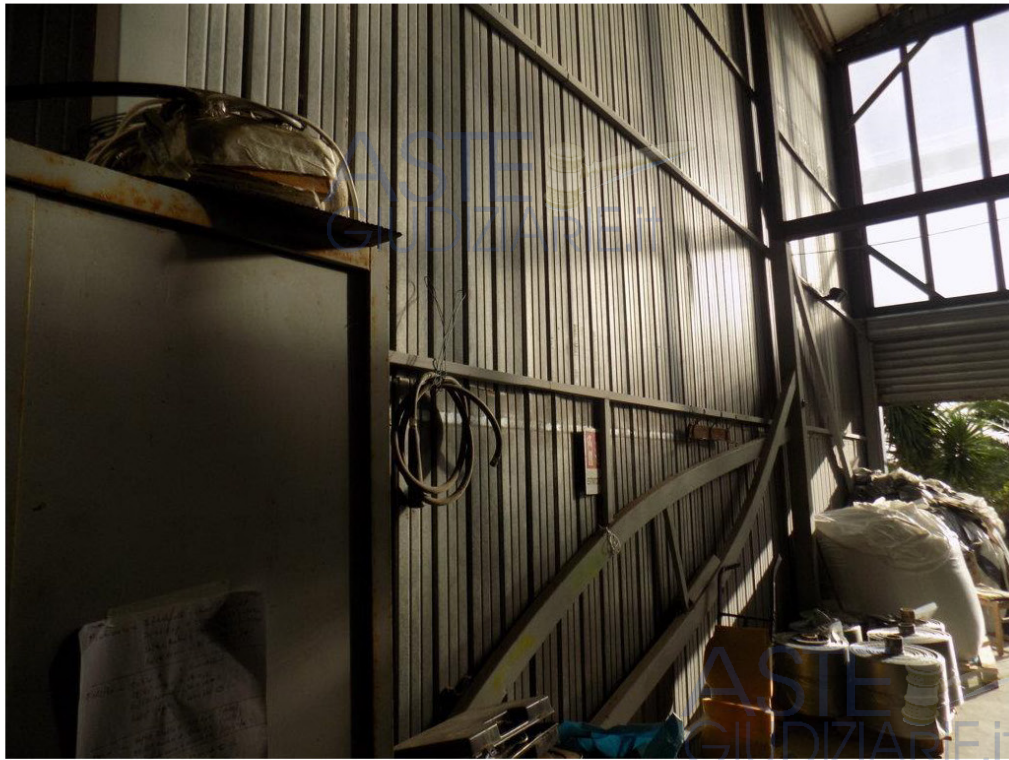


Foto 10: Baraccatura in lamiera grecata di chiusura laterale che caratterizza la volumetria in ampliamento.





Foto 11 e 12: Dettagli della **tompagnatura in laterizi forati rimossa per realizzare l'ampliamento attraverso la struttura metallica** di alloggiamento dell'estrusore precedentemente illustrato.





Foto 13 e 14: i servizi igienici e lo spogliatoio, visibili sulla destra della foto, risultavano nell'elaborato peritale originario, già agli atti del procedimento.





Foto 15 e 16: Dettagli del massetto cementizio di calpestio sul quale risultano imbullonati i ritti in acciaio della struttura metallica di ampliamento.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





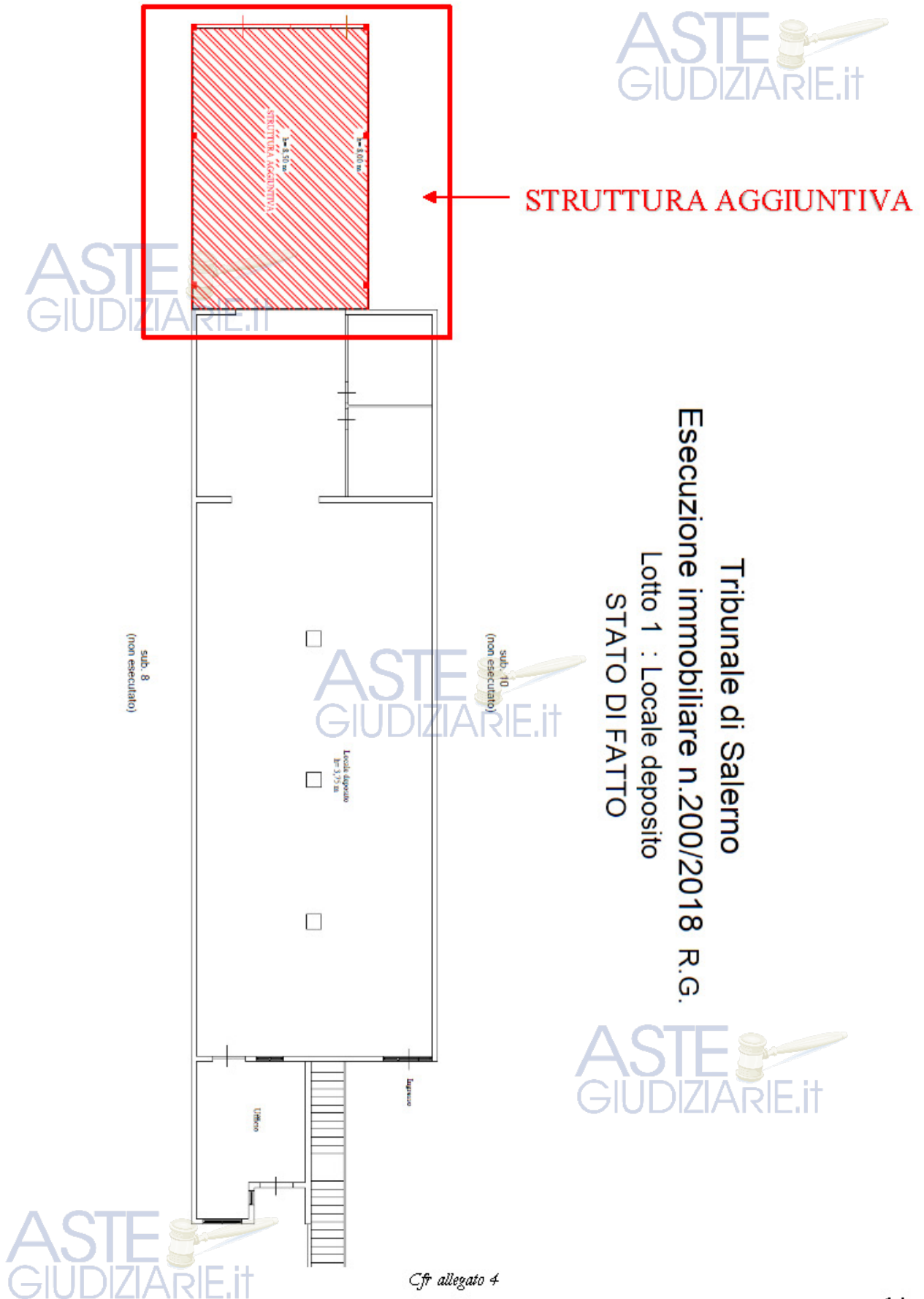
Foto 17: Scala metallica ubicata in corrispondenza del prospetto retrostante. Suddetta scala è di semplice passaggio sulla corte ed adduce all'unità immobiliare posta al piano superiore che non fa parte del lotto uno.



Foto 18: Il ballatoio di affaccio, posto al piano superiore rispetto al lotto uno, costituisce pertinenza di un bene estraneo alla presente procedura esecutiva. Tale ballatoio, in assenza di manufatto in acciaio, affacciava sulla corte retrostante sub.9.



5. PLANIMETRIA DIGITALIZZATA



Cfr allegato 4



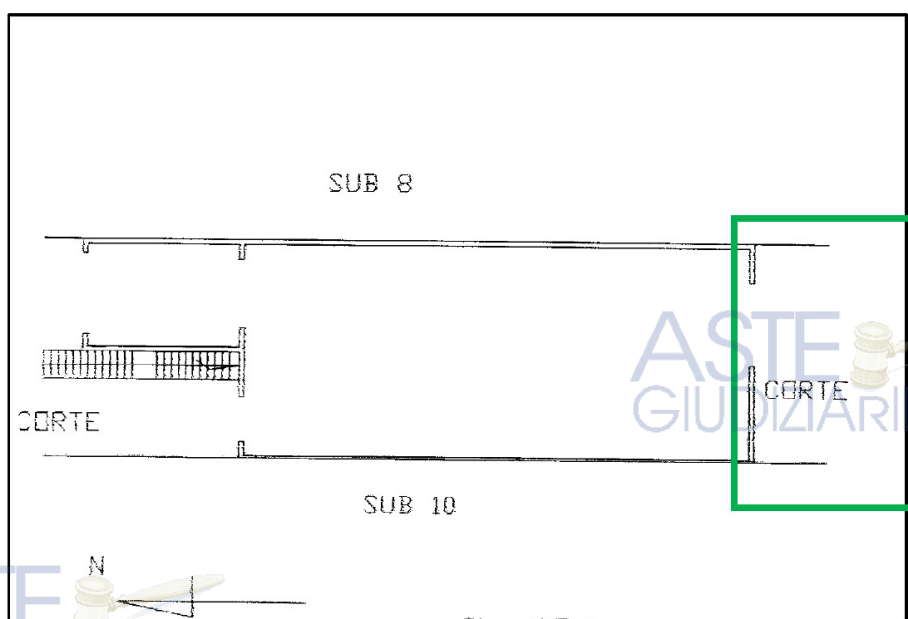
6. ASPETTI CATASTALI ED EDILIZI

Il **lotto uno** (*locale deposito/produzione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 187, sub.9*) fu originariamente realizzato in assenza di titoli edilizi e poi successivamente sanato in forza di **Concessione Edilizia in sanatoria n.47/31284/86** (ai sensi della legge n.47 e s.m.i. del 28.02.1985) di cui alla **pratica sanatoria edilizia n.2858** rilasciata il 12.12.1997 su istanza del 30/09/1986 prot. 31284 per opere abusive (falegnameria) realizzate in località Casarsa foglio 28 part.lla 187 secondo il progetto allegato all'elaborato peritale originario. Il suddetto Titolo Edilizio fa riferimento all'intero manufatto che insiste sulla part.lla 187 destinato all'epoca a falegnameria relativamente a tutto il piano terra ed attualmente frazionato in sub 7, sub 8, sub 10 e **sub 9, quest'ultimo eseguito come lotto uno** e destinato a deposito/attività produttiva.

Con pec del 28/08/23 la sottoscritta ha effettuato nuova richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli ed ha ricevuto riscontro tramite l'invio di pratiche edilizie non riguardanti l'ampliamento volumetrico con struttura metallica precedentemente illustrato ed oggetto della presente integrazione.

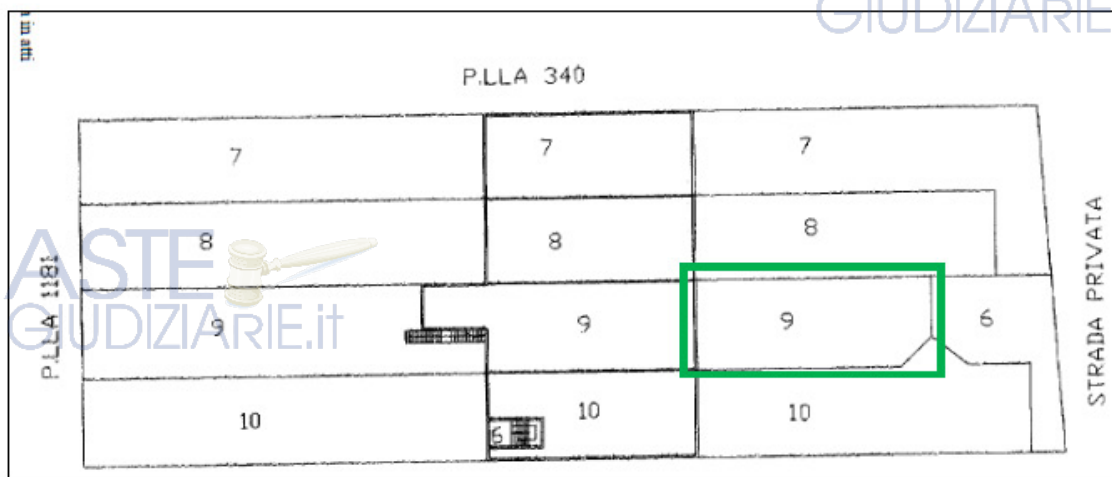
Pertanto, le modifiche apportate al lotto uno, pur essendo funzionali all'attività produttiva, risultano non assentite sotto il profilo urbanistico.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto rappresenta il locale deposito sub. 9 come un ambiente unico ed inoltre non ne riporta l'ampliamento sulla corte retrostante.



Stralcio planimetria catastale

L'elaborato planimetrico dell'intera particella 187 non è fedele allo stato di fatto non rappresentando sulla corte retrostante del locale deposito sub. 9 l'ampliamento volumetrico;



Stralcio elaborato planimetrico



7. QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE PER LA RIMOZIONE DELL'AMPLIAMENTO NON ASSENTITO E RIPRISTINO

L'ampliamento volumetrico compiuto successivamente al deposito della perizia del 6.05.2019 è stato realizzato attraverso una struttura in acciaio con rompagnature in lamiera grecata e teli di copertura in materiale plastico. La rompagnatura originaria da ripristinare, consiste di laterizi forati con porta di servizio antipanico e finestra a vasistas.

Di seguito si riporta la quantificazione dei singoli interventi a corpo per il ripristino dello stato dei luoghi:

- Smontaggio struttura metallica, comprensivo di conferimento in altoforno o aziende specializzate nel riciclo di materiale metallico

Considerando l'incidenza della sola mano d'opera di smontaggio del 25% - 30% applicata a circa 6,00 €/kg di carpenteria metallica (ovvero 1-2 €/kg) per 2-3 mc con densità di 7.600 - 7800 kg/mc risultano circa €27.000 di costi di dismissione (laddove si intende incluso il trasporto in altoforno per il riuso, alternativa questa più probabile del puro e semplice smaltimento, fermo restando la diffusa presenza di aziende specializzate nel recupero rottami ferrosi con svariate alternative di riuso)

€ 27.000

- Ricostituzione tramezzo in laterizio forato comprensivo di finiture

€ 1.000

- Fornitura di porta tagliafuoco omologata REI 120 ad uno o più battenti con maniglia antipanico e finestra a vasistas di punto luce sulla parte sommitale al fine di riportare la parete demolita nella sua configurazione originaria

€ 1.000

- Oneri per pratiche catastali, edilizie e smaltimento residuo rifiuti di materiale plastico

€ 5.000

TOT. 34.000,00



8. AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO UNO

Relativamente alla **stima del lotto uno**, è stato esaminato attentamente lo stato dei luoghi, considerando le caratteristiche estrinseche della zona di ricaduta dei beni, ossia località Casarsa del Comune di *Eboli* (*S.S.19 in zona extra urbana*).

Sono state contemplate inoltre, attraverso opportune aliquote percentuali, le aggiunte legate a presenza di pertinenze di corti antistanti e retrostanti seppure di uso promiscuo nonché le detrazioni legate ai costi di dismissione dell'ampliamento volumetrico in struttura metallica e ripristino della tompagnatura a tergo come specificato al precedente paragrafo.

Il tutto aggiornando i valori unitari di stima all'attualità e considerando gli oneri per pratiche catastali, edilizie e smaltimento residuale rifiuti (ad avvenuto sgombero dei materiali ed attrezzature recuperabili cui è interessata parte debitrice).

Dunque è stato, nella fattispecie, adottato il **procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico (basato sul parametro di superficie)**, adottando opportune aliquote di omogeneizzazione per le pertinenze, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino Immobiliare e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno* (cfr. *All. # 6*) il **valore unitario medio per i capannoni tipici**, sono state praticate sia le aliquote di omogeneizzazione delle pertinenze e sia le detrazioni già specificate al paragrafo precedente, onde pervenire al nuovo **prezzo base di vendita del LOTTO UNO**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La valutazione dei beni è stata dunque effettuata dal *Consulente Tecnico d'Ufficio*, su base monoparametrica, per valori unitari di superficie, tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. *All. # 6 Vol. Allegati*):

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno*, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;



- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio* (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.



Adottando, dunque, i valori medi forniti dalle tre fonti indirette per gli immobili a destinazione produttiva relativamente alla località Casarsa nel Comune di Eboli ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI per la stima:

Oss. del Mercato Immobiliare: $V_{\text{unitario medio capannoni}} = 447,50 \text{ €/mq}$

Borsino Immobiliare: $V_{\text{unitario medio capannoni}} = 324,00 \text{ €/mq}$

Listino Quotazioni metroquadro: $V_{\text{unitario medio capannoni}} = 700,00 \text{ €/mq}$

Operando la media equiponderale risulta il seguente valore unitario base per la stima:

$$V_{\text{UNITARIO DI RIFERIMENTO}} = (447,50 + 324,00 + 700,00)/3 = 490,5 \text{ €/mq} \approx \underline{490,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali del manufatto originario e praticando le aliquote specifiche di plusvalenza delle corti, nonché le aliquote percentuali detrattive dei fattori di minusvalenza (*ampliamento volumetrico da dismettere, tompagnature da ricostituire, residue regolarizzazioni catastali ed edilizie e smaltimento residuo rifiuti di materiale plastico*), si ottiene la stima aggiornata del LOTTO UNO.

STIMA VALORE LOTTO UNO (nucleo produttivo in Eboli f.28 part.IIa 187 sub 9)

Comparto uffici: = 20,35 mq. circa x 1,50 x 490,00 €/mq. = 14.957,25 ≈ € 15.000

Area di lavorazione: = 175,94 mq. circa x 490,00 €/mq. = 86.210,60 ≈ € 86.000

We di servizio: = 10,20 mq. circa x 0,50 x 490,00 €/mq. = 2.499,00 ≈ € 2.500

Vano deposito: = 10,20 mq. circa x 0,50 x 490,00 €/mq. = 2.499,00 ≈ € 2.500

Vano deposito: = 36,52 mq. circa x 0,50 x 490,00 €/mq. = 8.947,40 ≈ € 9.000

Plusvalenza per corti + 2,5 % ≈ € 3.000

Oneri detrattivi per ampliamento volumetrico da dismettere, tompagnature da ripristinare e residue regolarizzazioni catastali ed edilizie come dettagliatamente descritto al punto 7 = - € 34.000,00

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO ≈ € 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. CONFIGURAZIONE LOTTO UNO CON AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Si riporta il bando configurativo del LOTTO UNO integrato ed aggiornato con il nuovo valore di stima ed il riepilogo, ad oggi, delle caratteristiche.

LOTTO UNO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) **locale deposito/produzione di materie plastiche con vani accessori**, ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in **località Casarsa, via Ceffato snc**, a cui si accede dalla S.S.19 tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio (di circa 20,35 mq), un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente (ciascuno di circa 10,20 mq), mentre la restante superficie (circa 175,96 mq più ulteriore deposito di circa 36,52 mq) è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Sulla corte retrostante lato sud, insiste un ampliamento in struttura metallica, non assentito e da dismettere con ripristino a farsi della tompagnatura di chiusura nonché riallineamento delle rappresentazioni catastali e pratiche edilizie.

Per completezza si ricorda che la corte retrostante pertinenziale del LOTTO UNO, è altresì suscettibile di passaggio pedonale per l'accesso ad un'altra unità immobiliare (tramite scala metallica), unità sita a livello superiore e non afferente al lotto uno.

DATI CATASTALI LOTTO UNO:

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Eboli, al foglio 28, particella 187 sub.9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75.

VALORE A BASE D'ASTA AGGIORNATO PER IL LOTTO UNO

€ 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10. CONGEDO

Grata per la fiducia concessa, la sottoscritta deposita la presente relazione composta da n.25 pagine intestazione compresa e n.6 gruppi di allegati, restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti e/o accertamenti tecnici che il Giudice dovesse ritenere opportuni.

Con osservanza

Salerno, 8 dicembre 2023


Ing. Dominique Pascale









11. ELENCO ALLEGATI

- 1) Nomina ctu per mandato integrativo;
- 2) Concessione proroga e fissazione udienza al 9.01.2024;;
- 3) Verbale accesso ctu del 06.11.2023;
- 4) Planimetria stato dei luoghi con ampliamento volumetrico;
- 5) Rilievo fotografico del 06.11.2023;
- 6) Dati estimativi.

