




CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Imm. nr. 5/2020 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Promotore: Banca di Credito Popolare Soc. Coop per azioni


Custode: Dott. Giampiero Vecchio

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 21/03/2023



Marate a, 08/02/2023



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Imm.:

nr. 5/2020 R.G.E.

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 giorno 03/05/2022, prestato giuramento in data 16/05/2022, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 nel Comune di Maratea, era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per azioni nei confronti di EURCASA IMMOBILIARE S.R.L. al fine di espletare il seguente:

Mandato

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 5/2020 R.G.E.

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.

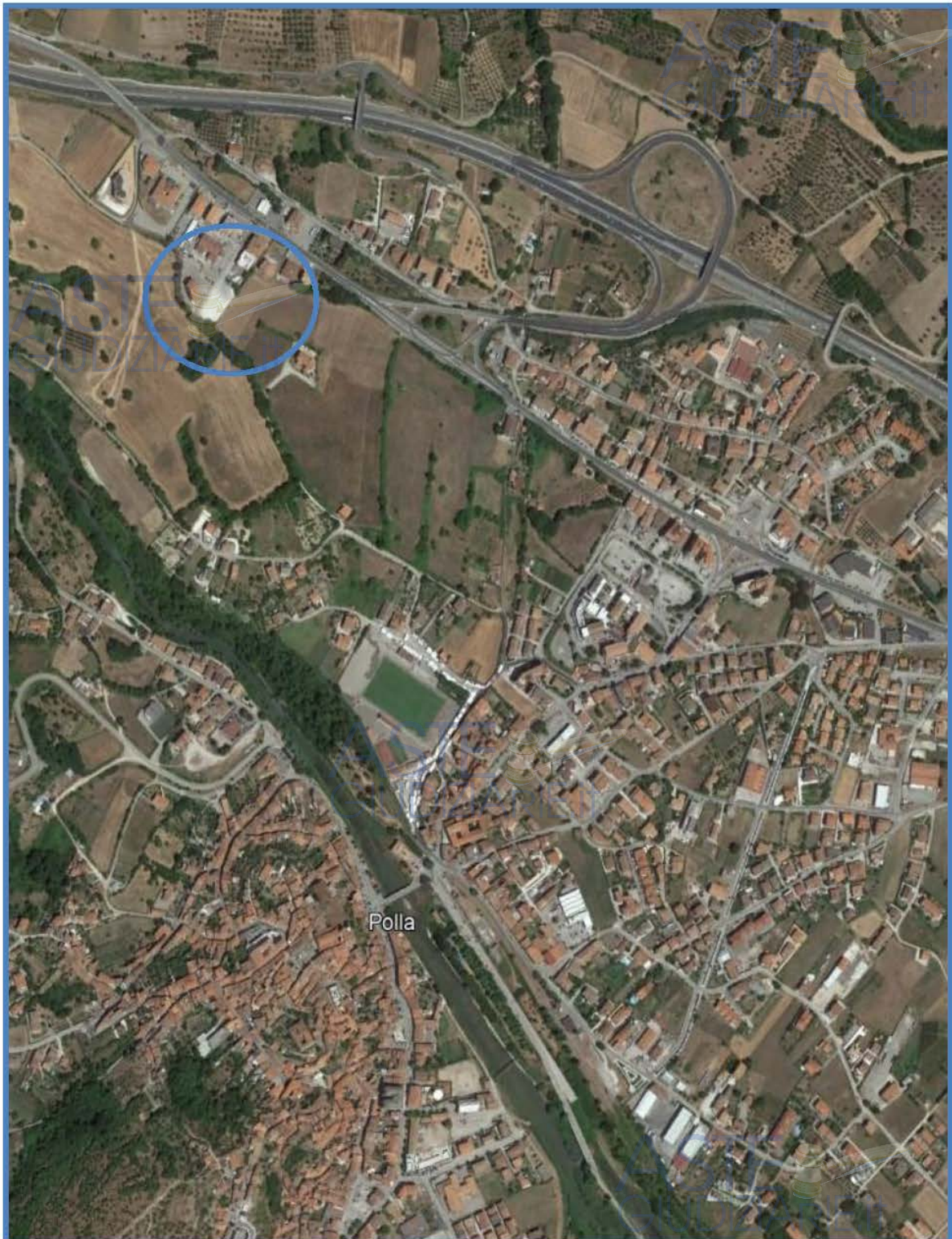
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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.



(foto aerea estratta da Google Earth 2015 con indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento)

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.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società Eurcasa Immobiliare S.r.l.;

1° accesso eseguito in data 28 giugno 2022; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Gianpiero Vecchio e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 12,30 con la stesura del verbale. **(all. A)**

- 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 28/06/2022 con inizio alle ore 10,00.

Al sopralluogo presenziavano i sigg. dott. Gianpiero Vecchio nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata [REDACTED] con sede legal [REDACTED]

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del [REDACTED] il quale ha permesso l'accesso agli immobili in via Annia nel Comune di Polla (Sa). Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi grafici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 12,30 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

Previo istanza ai competenti Enti del 01/06/2022 **(all. B)**, sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Polla (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. Dalla verifica catastale si è riscontrato che l'immobile in oggetto è censito al

N.C.E.U. con regolare planimetria in atti mentre non è rappresentato graficamente in mappa, pertanto, il sottoscritto in data 01/06/2022 ha effettuato istanza di chiarimenti all'U.t.e di Salerno, lo stesso in data 03/06/2022 comunicava quanto segue:

Il giorno ven 3 giu 2022 alle ore 18:29 DP SALERNO - UPT SALERNO <dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it> ha scritto:

Gentile Architetto ,

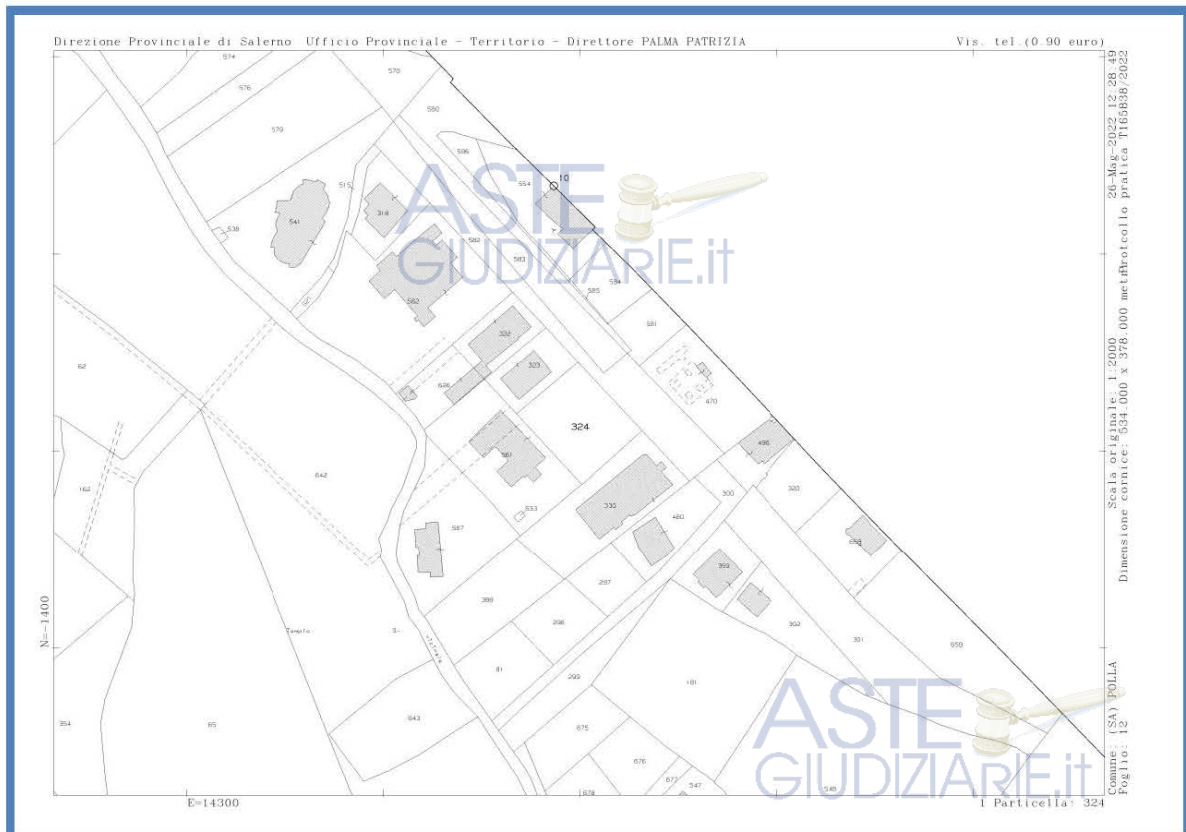
L'immobile risulta censito al catasto fabbricati , la prima volta nel 1980 erroneamente censito nel Comune di Pollica .

Successivamente , su istanza di rettifica, l'immobile è stato censito nel comune di Polla , mantenendo gli stessi identificativi assegnati nel primo accatastamento.

Il disallineamento riscontrato tra gli identificativi del fabbricato e quelli del catasto terreni , può in alcuni casi riscontrarsi quando non risulta presentato il Tipo Mappale oppure non risulta registrato in banca dati.

Cordiali saluti

staff dell'upt



(estratto di mappa f. 12 Comune di Polla part.lla 324)

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dalla verifica effettuata congiuntamente al custode giudiziario dott. Gianpiero Vecchio si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata oggetto di verifica da parte del dott. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, la quale ha rilasciato, in data 03/03/2020, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

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 di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. C)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa)– servizi catastali; **(all. E)**
- Planimetrie catastali **(all. F)** estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;
- Ispezioni Ipotecarie **(all. G)** estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore procedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO A

Immobile sito nel Comune di Polla (G793) (Sa) via Annia n. snc piano T-1-2, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 12 particella 324 sub. 22 categoria B/5 classe U consistenza 5.100 m³, appartengono a:

1 [redacted] per i diritti di quota pari a **1/1**;

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2022

Dati identificativi: Comune di **POLLA (G793) (SA)**
 Foglio **12** Particella **324** Subalterno **22**

Classamento:
 Rendita: **Euro 6.058,04**
 Categoria **B/5⁹**, Classe **U**, Consistenza **5.100 m³**
 Foglio **12** Particella **324** Subalterno **22**
Indirizzo: VIA ANNIA n. SNC Piano T-1 - 2
Dati di superficie: Totale: **1.541 m²**

> Intestati catastali

> [redacted]

> [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Maria D'Alessio di Teggiano in data 25 giugno **1998** repertorio numero 8346, trascritto a Salerno in data 21 luglio 1998 ai nn. 22149/17941.
- Atto di cessione di ramo di azienda a rogito del Notaio Guerriero Nicola di Lauria in data 26/04/**2018** repertorio numero 8092, nota presentata con Modello Unico n. 14722.1/2018 Reparto PI di Salerno in atti dal 10/05/2018;

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **POLLA (G793)(SA)** Foglio **12** Particella **324** Sub. **22**

> [redacted]

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. **VARIAZIONE** del 23/12/2015 Pratica n. SA0417183 in atti dal 23/12/2015 FUS CON CAMBIO DEST. D'USO (n. 169415.1/2015)

2. Atto del 26/04/2018 Pubblico ufficiale **GUERRIERO NICOLA** Sede **LAURIA (PZ)** Repertorio n. 8092 registrato in data - **CONFERIMENTO IN SOCIETA'** Nota presentata con Modello Unico n. 14722.1/2018 Reparto PI di **SALERNO** in atti dal 10/05/2018

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

(Lotto A)

Immobile sito in Polla (Sa) alla via Annia, identificato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio di mappa n. 12 particella 324 subalterno 22 natura B5 Scuole e laboratori scientifici.

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Polla e precisamente:

- nulla osta numero 240, rilasciato il 27 maggio 1975 per esecuzione di lavori edili;
- C.E. in variante numero 419, rilasciata il 01 febbraio 1977;

In seguito è stato oggetto dei lavori assentiti con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal suddetto Comune e precisamente:

- C.E. prot. 3767 del 09/07/1998, pratica edilizia n. 2806/1998;
- C.E. prot. 6456 del 04/01/1999, pratica edilizia n. 2832/1998;
- C.E. prot. 2597 del 18/05/1999, pratica edilizia n. 2850/1999;

In data 12 agosto 1999 il Comune di Polla rilasciava l'autorizzazione di agibilità prot.5747.

- S.C.I.A. n. 40/2015 prot. 0011378 del 30/11/2015;



(foto aerea)

La struttura di cui trattasi si sviluppa su tre livelli, dal piano terra con scala interna si accede ai piani superiori, piano primo e secondo, destinati a scuola e laboratori. Al piano secondo si può accedere anche tramite ascensore ubicato nell'androne d'ingresso. L'area esterna adiacente al fabbricato è destinata a piazzale e parcheggi.



(foto prospetto laterale con indicazione dell'ingresso)



(foto prospetto principale)



(foto prospetto posteriore)

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 500,00 oltre gli oneri fiscali.

La tipologia dell'immobile è tipica delle strutture commerciali, la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato con tamponatura in blocchi di laterizio mentre il solaio di copertura è realizzato con travi di acciaio con sovrastante struttura lignea e manto di pannelli tipo onduline. Gli infissi esterni sono in alluminio; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, le bussole in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne sia esterne sono del tipo normale.

Il livello piano primo è composto di due disimpegni, due aule destinate a laboratori, due sale professori, un'aula destinata a bidelli, sette aule, una biblioteca, un locale tecnico, un locale a disposizione, un'infermeria e sedici servizi igienici.

Il livello piano secondo è composto di un disimpegno, due aule destinate a laboratori, due aule, un deposito con relativo vano tecnico, un aula magna, una sala mensa, un locale tecnico e quattro servizi igienici.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica esterna e interna dell'immobile oggetto di pignoramento. **(all. H)**

QUESITO n.4

identificazione catastale dei beni pignorati.



Il bene è censito nel nuovo catasto fabbricati come segue:

Intestazione catastale:



➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

diritto di proprietà: per 1/1

Dati identificativi:

➤ **foglio n° 12 – particella n° 324 sub n° 22**

Comune di Polla (Sa) G793 via Annia, snc Piano T-1-2 – categoria B/5 – classe U – consistenza 5.100 m³ — Rendita Catastale € 6.058,04 Dati di superficie: Totale. 1.541 mq.

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2022

Dati identificativi: Comune di **POLLA (G793) (SA)**
Foglio **12** Particella **324** Subalterno **22**

Classamento:
Rendita: **Euro 6.058,04**
Categoria **B/5^{pl}**, Classe **U**, Consistenza **5.100 m³**
Foglio **12** Particella **324** Subalterno **22**

Indirizzo: VIA ANNIA n. SNC Piano T-1 - 2
Dati di superficie: Totale: **1.541 m²**

> Intestati catastali
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1



QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

prospetto sintetico:

LOTTO A: Immobile sito in Polla (Sa) alla via Annia, identificato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio di mappa n. 12 particella 324 subalterno 22 natura B5 Scuole e laboratori scientifici. La struttura di cui trattasi si sviluppa su tre livelli, dal piano terra con scala interna si accede ai piani superiori, piano primo e secondo, destinati a scuola e laboratori. Al piano secondo si può accedere anche tramite ascensore ubicato nell'androne d'ingresso. L'area esterna adiacente al fabbricato è destinata a piazzale e parcheggi. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 500,00 oltre gli oneri fiscali.

La tipologia dell'immobile è tipica delle strutture commerciali, la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato con tamponatura in blocchi di laterizio mentre il solaio di copertura è realizzato con travi di acciaio con sovrastante struttura lignea e manto di pannelli tipo onduline. Gli infissi esterni sono in alluminio; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, le bussole in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne sia esterne sono del tipo normale.

Il livello piano primo è composto di due disimpegni, due aule destinate a laboratori, due sale professori, un'aula destinata a bidelli, sette aule, una biblioteca, un locale tecnico, un locale a disposizione, un'infermeria e sedici servizi igienici.



(Piano I°
Aula destinata a
laboratorio)



(Piano I° aula standard)



(Piano T- androne ingresso)

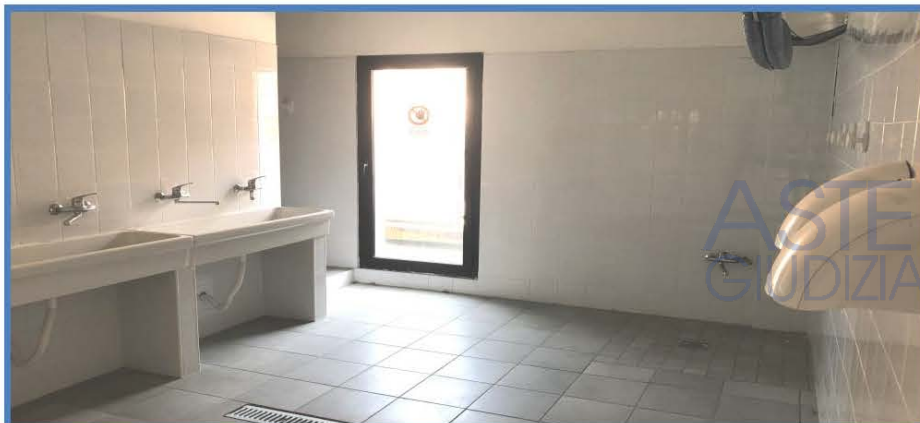
Il livello piano secondo è composto di un disimpegno, due aule destinate a laboratori, due aule, un deposito con relativo vano tecnico, un'aula magna, una sala mensa, un locale tecnico e quattro servizi igienici.



(Piano II°
aula standard)



(Piano II°
mensa)



(Piano II°
servizi igienici)

Schema Sintetico:

- **lotto A**
- [REDACTED]
- ubicazione: Comune di Polla (Sa) alla via Annia;
- Struttura commerciale destinata a scuola e laboratori composta di un piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto;
- In catasto: N.C.E.U. Comune di Polla (Sa) G793;
 foglio n° 12 – particella n° 324 sub n° 22, Piano T-1-2 – categoria B/5 – classe U – consistenza 5.100 m3 — Rendita Catastale € 6.058,04 Dati di superficie: Totale. 1.541 mq.

Ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà: per 1/1;
- Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale;
- L'unità immobiliare è in difformità alle autorizzazioni rilasciate;
- Le difformità sono sanabili;
- Confini: particella 323 ditta: [REDACTED];
particella 582 ditta: [REDACTED];
particella 330 ditta: [REDACTED];
particella 561 ditta: [REDACTED];
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione;

PREZZO BASE (LOTTOA) euro 983.164,59

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 1.092.405,10 - € 109.240,51 = € 983.164,59

QUESITO n.6

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

Lotto A

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Polla e precisamente:

- nulla osta numero 240, rilasciato il 27 maggio 1975 per esecuzione di lavori edili riguardanti il "progetto di un'esposizione";

- C.E. in variante numero 419, rilasciata il giorno 01 febbraio 1977;

In seguito è stato oggetto dei lavori assentiti con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal suddetto Comune e precisamente:

- C.E. prot. 3767 del 09/07/1998, pratica edilizia n. 2806/1998;

- C.E. prot. 6456 del 04/01/1999, pratica edilizia n. 2832/1998 per: "messa in opera di una copertura ad un fabbricato esistente";

- C.E. prot. 2597 del 18/05/1999, pratica edilizia n. 2850/1999 per: "realizzazione di un ascensore, di una scala di sicurezza, ristrutturazione interna nonché cambio destinazione d'uso";

In data 12/08/1999 il Comune di Polla rilasciava l'autorizzazione di agibilità prot.5747.

- S.C.I.A. n. 40/2015 prot. 0011378 del 30/11/2015 per: "cambio di destinazione d'uso senza opere edili, da locali adibiti ad ufficio cambiamo la destinazione in locali adibiti ad aule per scuola professionale di formazione ed istituto paritetico"; **(all. I)**

Dalla lettura della documentazione tecnica e da una verifica dello stato si fatto si sono riscontrate le seguenti difformità, consistenti in modifiche prospettiche e diversa distribuzione di spazi interni.

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è occupato

[REDACTED]

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano vincoli ed oneri sul bene oggetto di pignoramento. **(all.L)**

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

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

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sull'immobile.

QUESITO n. 11

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

Nessuna spesa di gestione.

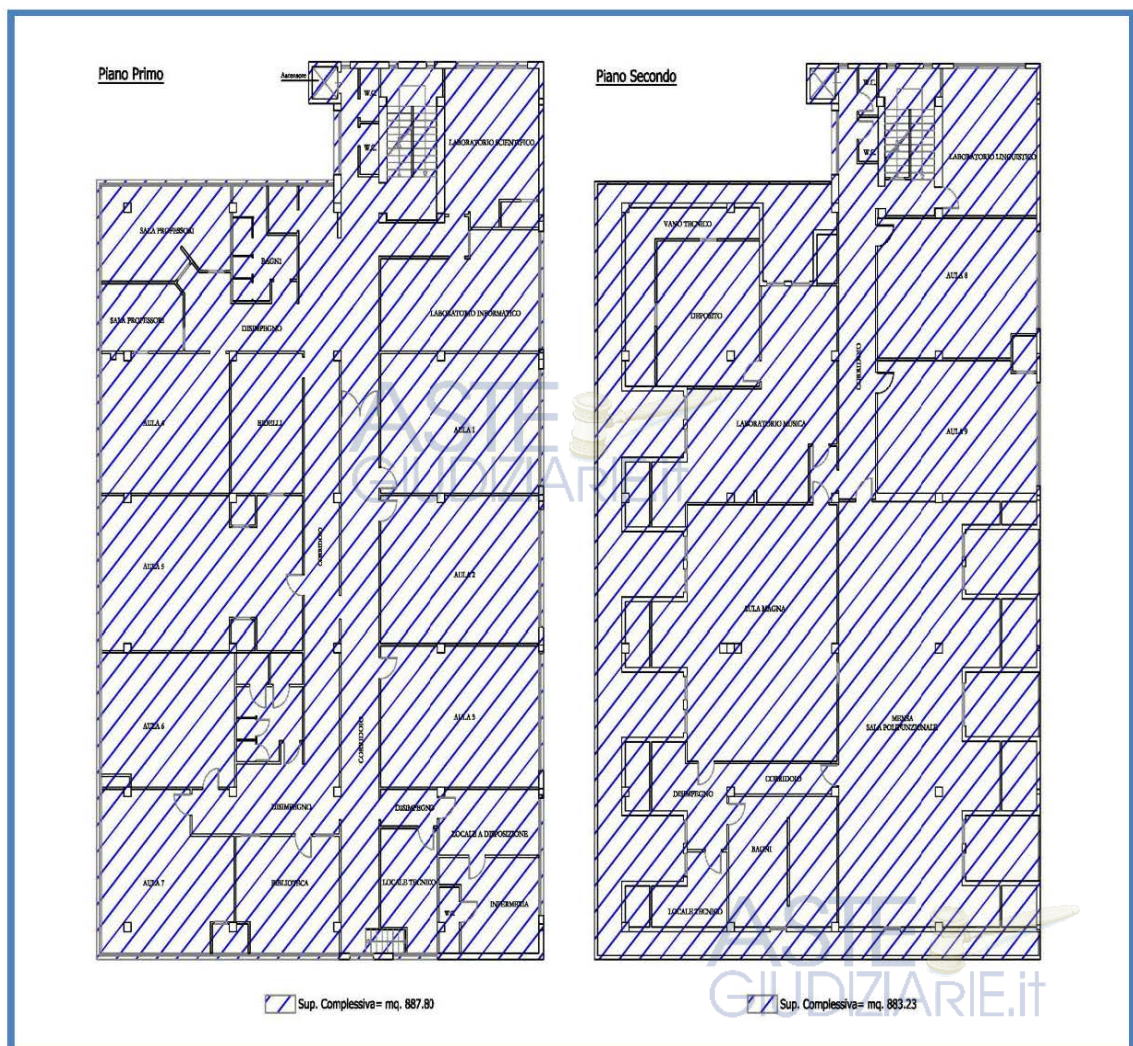
QUESITO n.12

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 Polla (Sa) codice di zona C1, in quanto, è il più attendibile. **(all.M)**

Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a 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 rileva 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.



(calcolo superficie complessiva)

| |
|----------------|
| Lotto A |
|----------------|

superficie complessiva dell'immobile:

| | | |
|-------------------------------------|-----|-------|
| P.T. superficie coperta complessiva | mq. | 42.00 |
|-------------------------------------|-----|-------|

| | | |
|------------------------------------|-----|--------|
| P.1 superficie coperta complessiva | mq. | 887.80 |
|------------------------------------|-----|--------|

| | | |
|-------------------------------------|-----|--------|
| P.2. superficie coperta complessiva | mq. | 883.23 |
|-------------------------------------|-----|--------|

| | | |
|---------------|------------|-------------------------|
| Totale | mq. | 1.813,03 (all.N) |
|---------------|------------|-------------------------|

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 600,00 - 790,00)

Piano Terra:

| | | |
|--|-----|--------|
| Superficie vani principali | mq. | --.-- |
| Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - Androne Ingresso comunicante- | mq. | 42.00 |
| Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (pertinenza esterna) | mq. | 300.00 |

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

| | | |
|---|-----|-------|
| Superficie vani principali (aliqu. 100 %) | mq. | --.-- |
| Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - Androne ingresso comunicante- (aliqu. 50 %) | mq. | 21.00 |
| Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (pertinenza esterna) (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%) Mq. 300.00 - 25.00 = 275.00 x 0.10 = 27.50 + 25.00 x 0.30 = 7.50 | mq. | 35.00 |

Piano Primo:

| | | |
|---|-----|--------|
| Superficie vani principali | mq. | 840.08 |
| Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - Vano scala, vani tecnici, ascensore- | mq. | 47.57 |
| Sup. pertinenze esclusiva di ornamento | mq. | 0.00 |

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

| | | |
|---|-----|--------|
| Superficie vani principali (aliqu. 100 %) | mq. | 840.08 |
| Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - Vano scala, vani tecnici, ascensore- (aliqu. 50 %) | mq. | 23.78 |
| Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%) | mq. | 0.00 |

Piano Secondo:

| | | |
|---|-----|--------|
| Superficie vani principali | mq. | 566.94 |
| Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - Vano scala, vani tecnici, ascensore- | mq. | 144.38 |
| Sup. pertinenze esclusiva di ornamento | mq. | 171.96 |

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali (aliqu. 100 %)

Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità

-Vano scala, vani tecnici, ascensore- (aliqu. 50 %)

Sup. pertinenze esclusiva di ornamento

(aliqu. 30 % fino a mq. 25,00 eccedenti il 10%)

mq. $171.96 - 25.00 = 146.96$

$(146.96 \times 0.10 = 14.69)$ $(25.00 \times 0.30 = 7.50)$

mq. **566.94**

mq. **72.19**

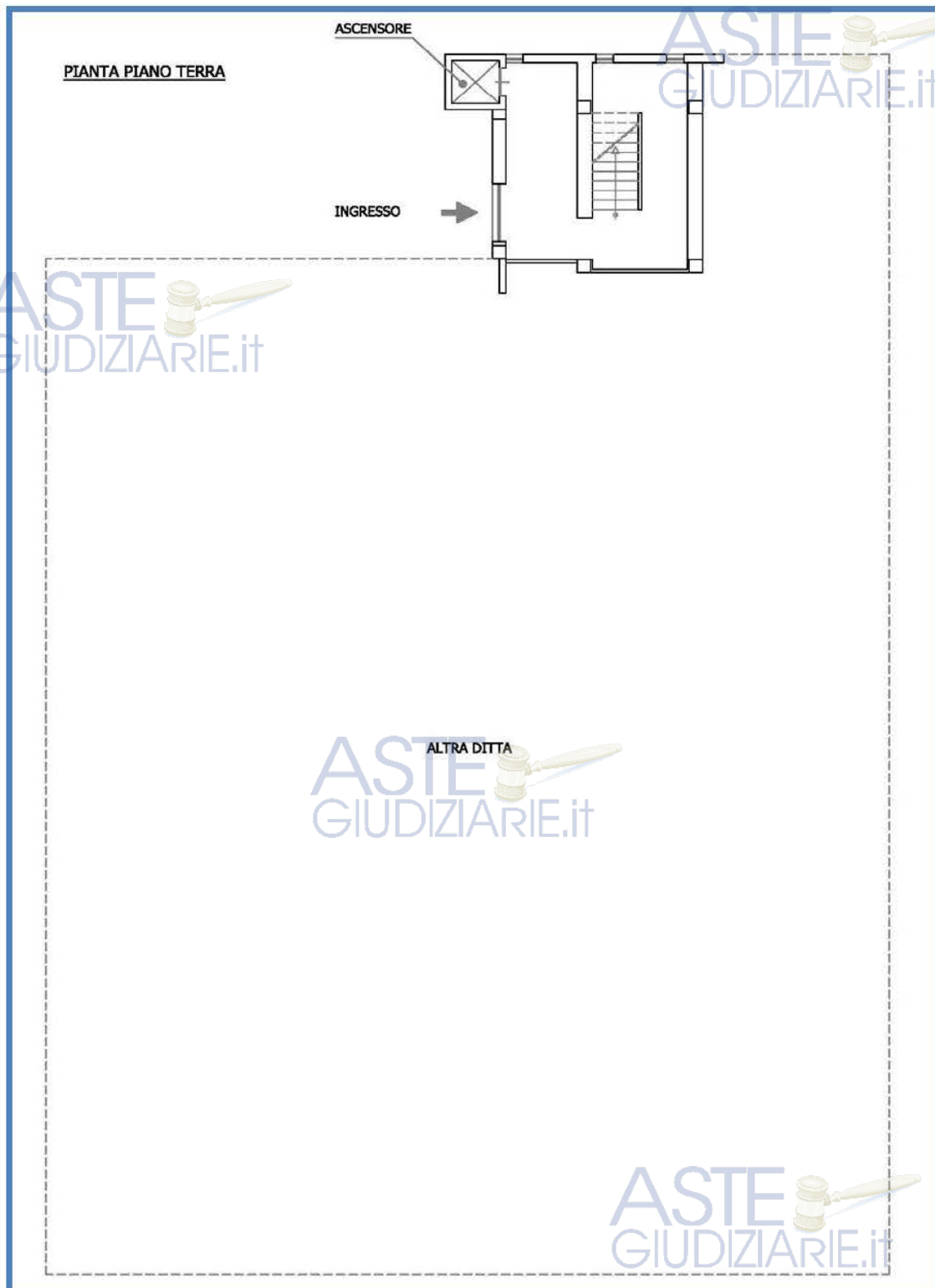
mq. **22.19**

Totale della superficie commerciale omogeneizzata:

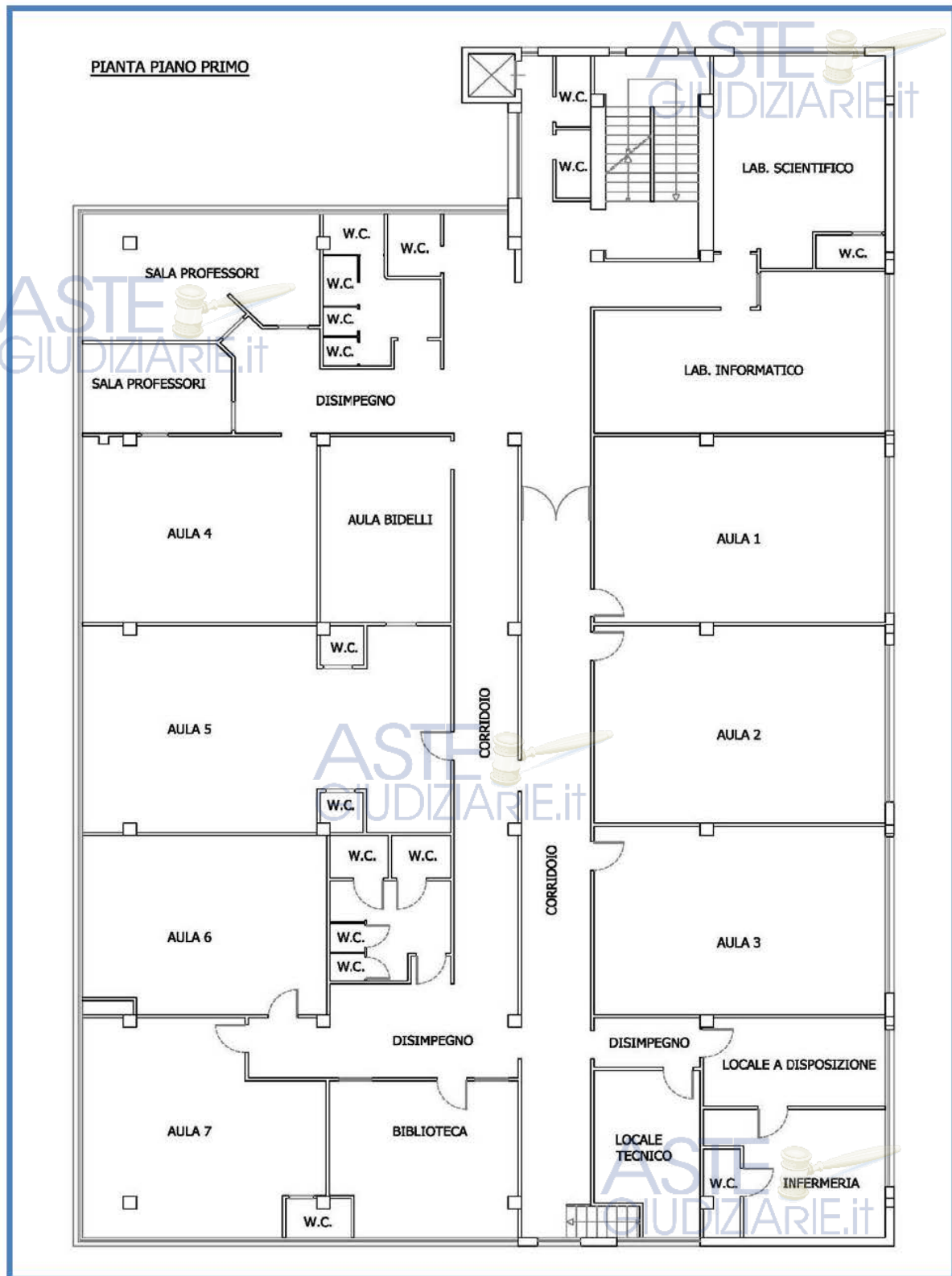
mq. 1.581,18 (all.O)



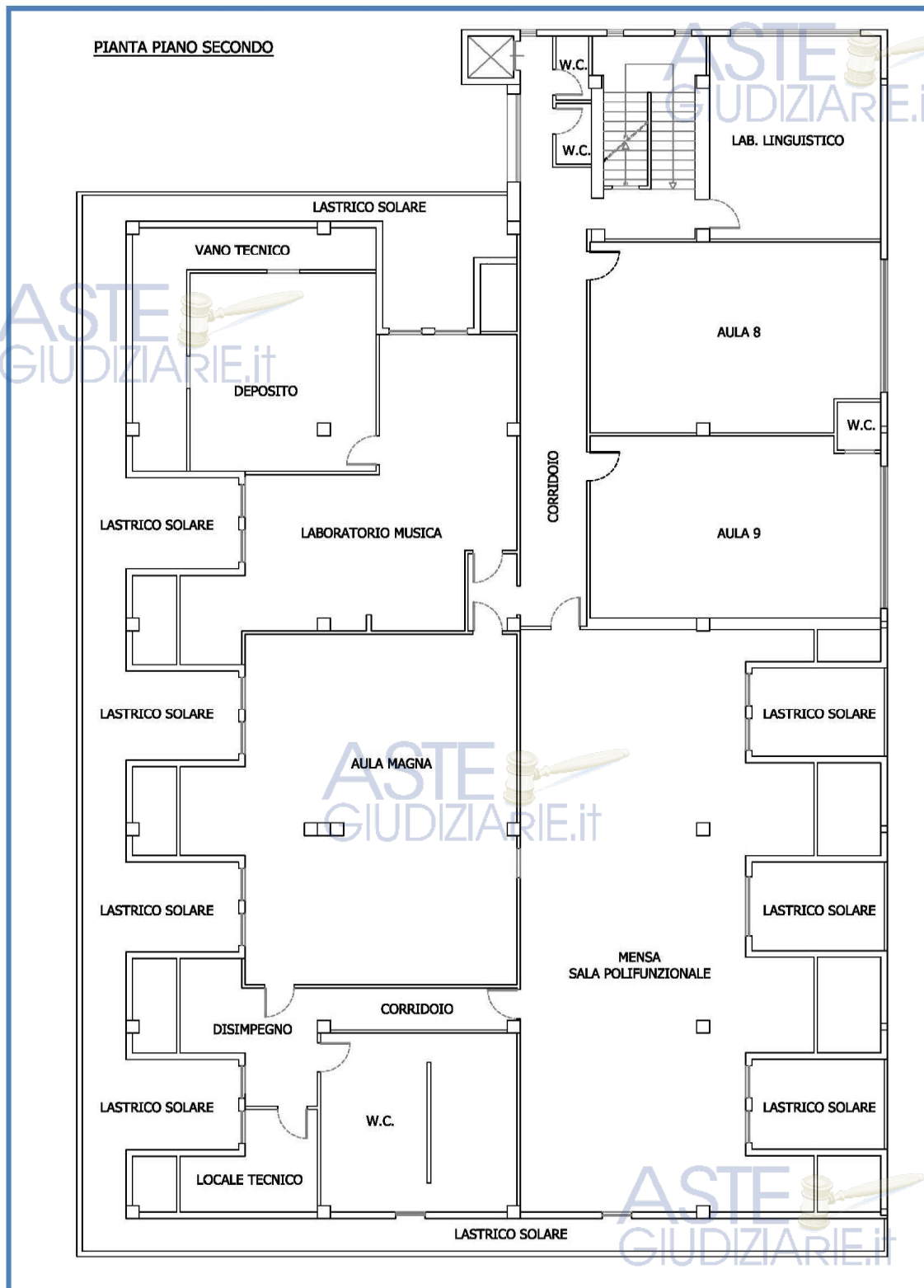
(calcolo superficie commerciale)



(Grafico stato attuale -Piano Terra)



(Grafico stato attuale -Piano I°)



(Grafico stato attuale -Piano II°)

- **adeguamenti:**

- 1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.**

spese tecniche, onorari e oneri:

| | |
|---|-------------------|
| • <i>Regolarizzazione urbanistica</i> | € 2.000,00 |
| • <i>Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"</i> | € 516,00 |
| • <i>Regolarizzazione Catastale</i> <i>(Catasto Terreni- Catasto Fabbricati)</i> | € 3.000,00 |
| • <i>Oneri per Redazione e Registrazione (APE)</i> | € 500,00 |
| • <i>Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità</i> | € 500,00 |
| Totale oneri e onorari indicativi | € 6.515,00 |

- 2. stato d'uso e manutenzione: 1/1**

- 3. quota: 1/1**

Il valore di mercato valutato dal sottoscritto, raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è di €/mq. $(600,00 + 790,00)/2 = € 695,00$. Considerato lo stato manutentivo e di conservazione della struttura destinata a scuola, il valore di mercato è il seguente:

Superficie commerciale mq. 1.581,18 x €/mq. 695,00 = € 1.098.920,10

TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE = € 1.098.920,10

Valore di mercato € 1.098.920,10 - € 6.515,00 (oneri e adeguamenti) = € 1.092.405,10

PREZZO BASE (LOTTOA) euro 983.164,59

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 1.092.405,10 - € 109.240,51 = € 983.164,59

- Allegati alla presente relazione:
 - Allegato A: Comunicazione primo accesso;
 - Allegato B: Primo Verbale di sopralluogo;
 - Allegato C: Richieste agli Uffici competenti;
 - Allegato D: Visure catastali storiche;
 - Allegato E: Estratto di Mappa;
 - Allegato F: Planimetria catastale;
 - Allegato G: Ispezioni Ipotecarie;
 - Allegato H: Doc. Fotografica;
 - Allegato I: Titoli Edilizi;
 - Allegato L: Attestati Comune di Polla (Sa);
 - Allegato M: Valori O.M.I.;
 - Allegato N: Grafici stato rilevato;
 - Allegato O: Calcolo delle superfici;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Maratea, li 08 febbraio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini

ASTE
GIUDIZIARIE.it