

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****INTEGRAZIONE****TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

- ◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2013**
- ◆ **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A C/OMISSIS +2**
- ◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

La sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n. 951, nella qualità di Esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. Rge.70/2013 di cui all'oggetto, in riferimento alla richiesta di stima del "**Lotto 9**" di cui al provvedimento del G.E dott. Aniello Maria De Piano dell'udienza dell'8/11/2023 – giusta comunicazione di cancelleria trasmessa alla scrivente a mezzo PEC in data 27/2/2024 - viene a relazionare quanto segue.

Premesso che nell'elaborato peritale, depositato in data 12/5/2017 (pagg. 19-20) il **Lotto 9** è così descritto:

**Lotto 9**

*Lastrico solare posto al piano terra del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 92** categ. F/5 cons. 50 mq e confina per due lati con la corte del fabbricato, con la sottostante area comune (sub 91) di accesso al piano primo sottostrada, e con terrazzo annesso all'unità immobiliare censita col sub 13 (si veda all. A3).*

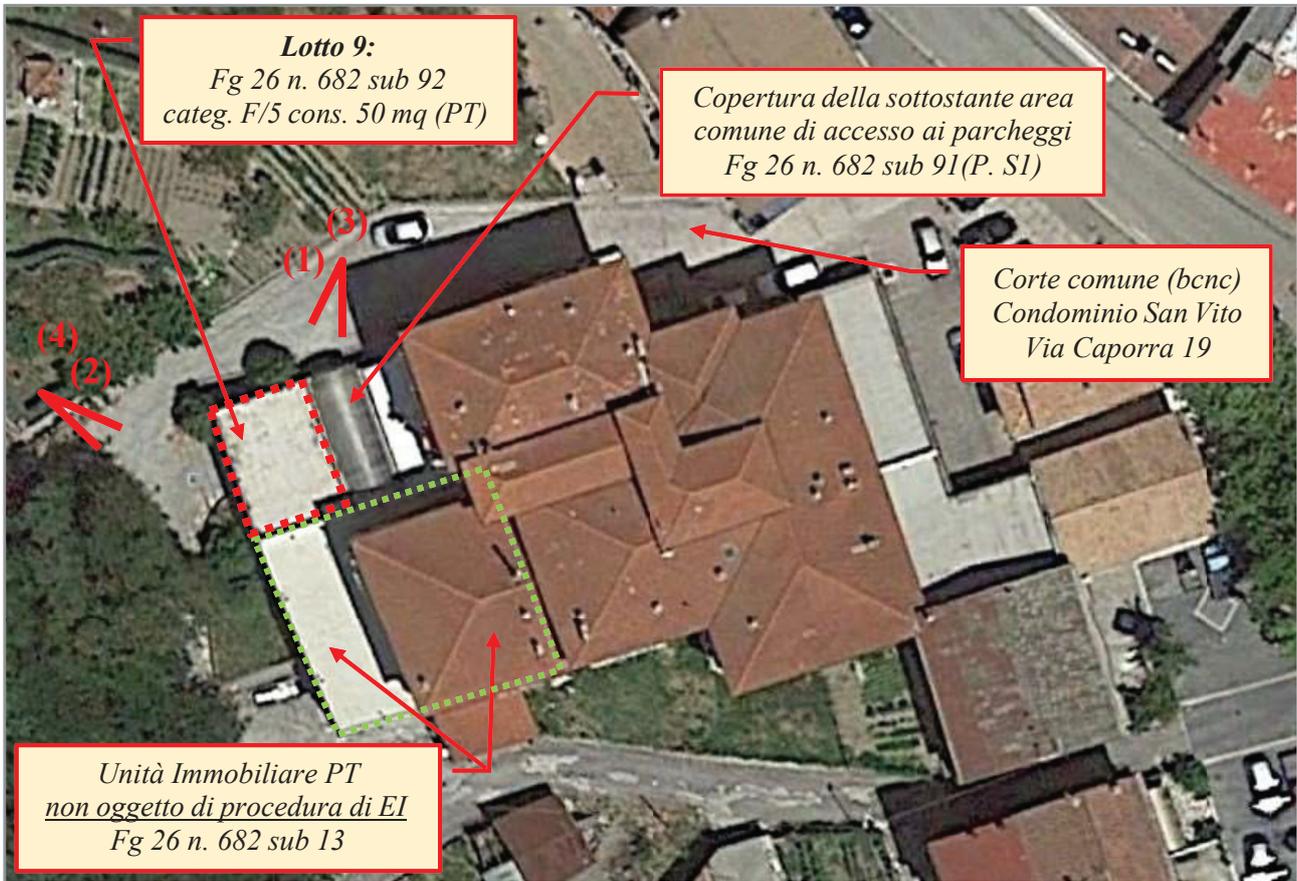
*Detto lastrico solare non è dotato di un accesso autonomo, infatti non è stato possibile accedervi effettivamente in sede di sopralluogo, ma è stato effettuato solo un rilievo fotografico dall'esterno. Lo stesso in pianta è di forma rettangolare; poiché non è stato possibile procedere ad un rilievo accurato dell'unità immobiliare de qua, la superficie commerciale si considera pari alla consistenza catastale, ovvero a mq 50.*

...

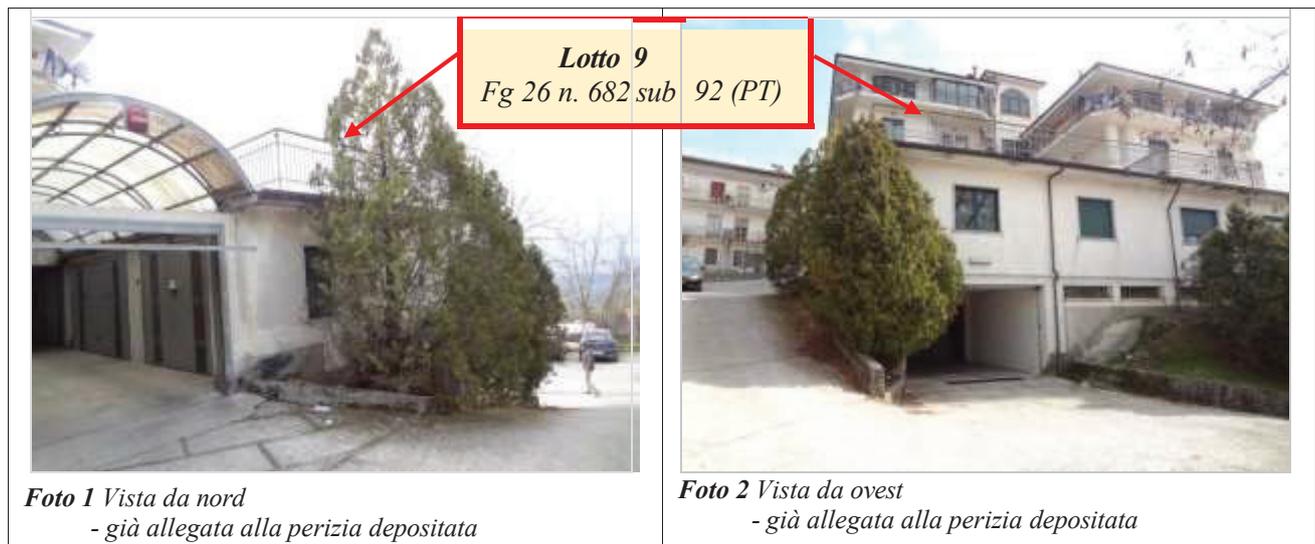
*Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile (lastrico solare privo di accesso autonomo) che ne determina una scarsa commerciabilità sul mercato immobiliare e considerate le ragioni del credito la scrivente ritiene opportuno in questa sede di non procedere alla valutazione di questo lotto, salvo diverse indicazioni in merito che l'ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Alessandra Zingales vorrà dare alla scrivente.*



Dopo tutto quanto innanzi opportunamente premesso, per una più chiara interpretazione di quanto già detto in perizia e ribadito nell'udienza del 20/9/2023 si rimanda all'Ortofoto e alle foto di seguito riportate.



**Figura 1** Ortofoto con indicazione unità immobiliari e punti di vista foto allegate <(x)> – fonte Google Maps



Come si evince dall'Ortofoto di cui innanzi (**Figura 1**) nonché dalle foto allegate alla presente relazione detto lastrico solare (**Lotto 9**) è intercluso, infatti confina per due lati con la corte comune del fabbricato (al piano 1° sottostrada ed al piano 2° sottostrada), con la copertura della sottostante area comune (sub 91) di accesso al piano primo sottostrada e con il terrazzo annesso all'unità immobiliare censita col sub 13, non oggetto di

2/6

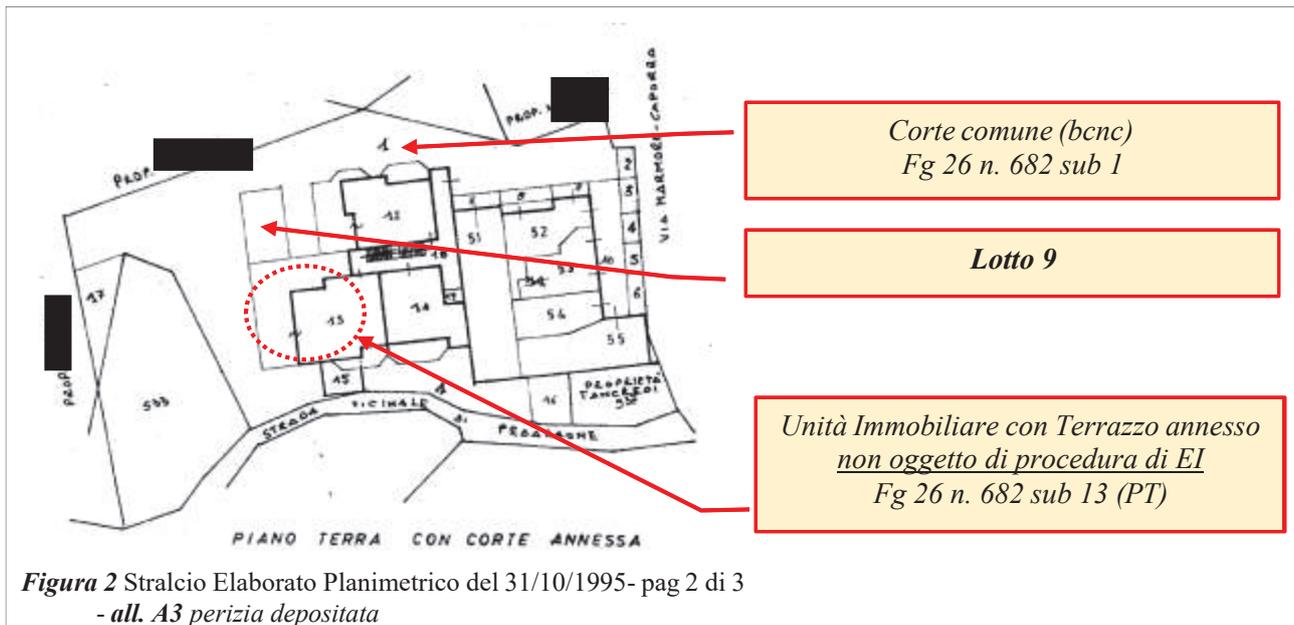


procedura di esecuzione immobiliare – si veda elaborato planimetrico presentato in data 31/10/1995, già allegato alla perizia principale (*all. A3 pag.2 di 3*) il cui stralcio viene di seguito riportato – **Figura 2**.



Si evidenzia che la corte comune esterna del fabbricato (sub1) è sottoposta alla quota di calpestio del lastrico solare *de quo* per entrambi i lati con cui lo stesso confina; detto lastrico solare non è dotato di accesso autonomo e si ritiene non ci siano le condizioni per crearne uno dall'area esterna (sub 1).

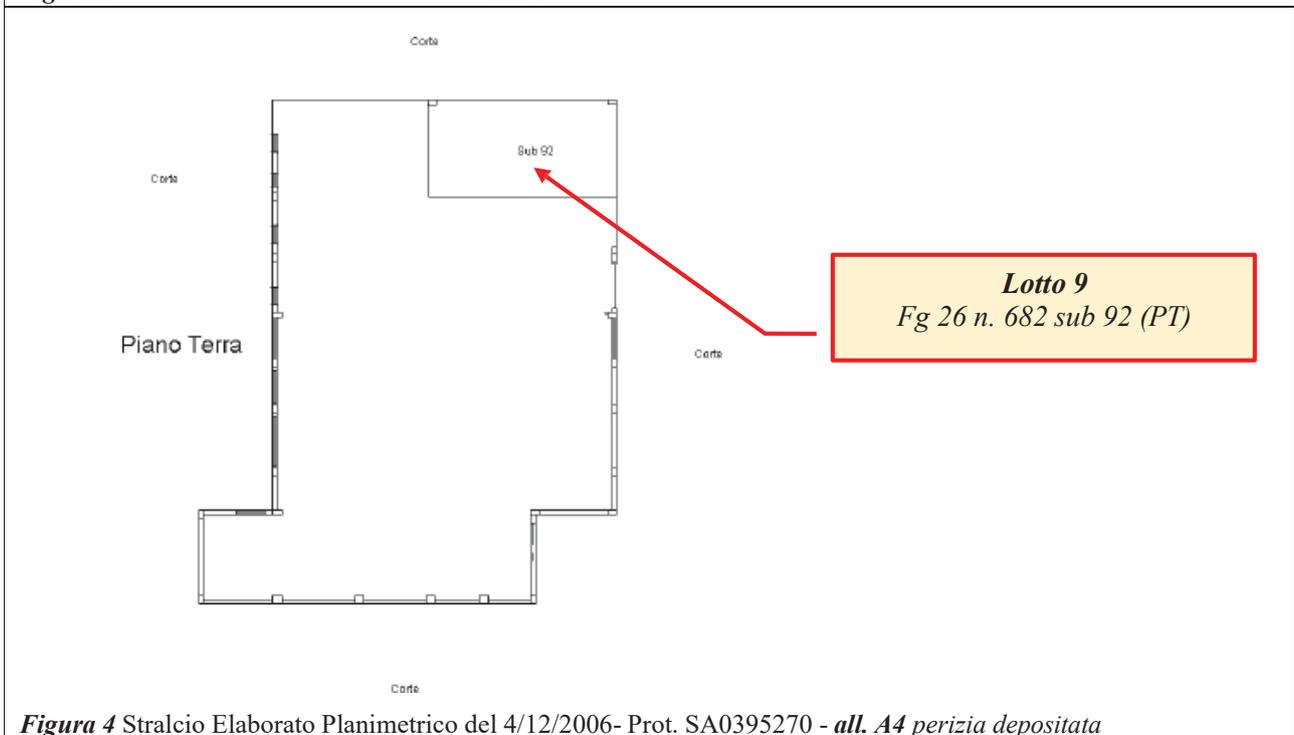




Detto lastrico solare è stato censito successivamente al 31/10/1995 con pratica Docfa del 4/12/2006 Prot. SA0395270 come segue:

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2006														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		26	682	92			F/5		50 m <sup>2</sup>			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/12/2006 Pratica n. SA0395270 in atti dal 04/12/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 33924.1/2006)		
Indirizzo		VIA MARMORE CAPORELLA n. SN Piano T												
Notifica							Partita						Mod.58	

**Figura 3** Stralcio visura storica relativa al **Lotto 9**



Si precisa che i beni immobili censiti nelle categorie del Gruppo F (categoria catastale definita "fittizia" nella

Circolare dell'Ag. del Territorio n. 9/T del 26/11/2001) oltre a non avere alcuna rendita catastale, sono rappresentati solo nell'Elaborato Planimetrico.

Da quanto è stato possibile accertare dall'esterno il lastrico solare è delimitato a nord e ad ovest da una ringhiera in ferro, mentre è separato dalla limitrofa unità immobiliare individuata col sub 13 da un muretto; non è stato possibile verificare la presenza o meno della pavimentazione; le acque meteoriche sono raccolte nei canali di gronda e convogliati nei relativi pluviali (si vedano Foto n.ri 1-2-3-4).

Date le caratteristiche specifiche del lastrico solare in questione, benché di proprietà esclusiva dei creditori, lo stesso svolge essenzialmente funzione di copertura della porzione di fabbricato sottostante.

Ad ogni buon fine si precisa che la trasformazione materiale e funzionale di un lastrico solare in "terrazza" deve essere necessariamente subordinata a Permesso di Costruire, dacché comportante un **incremento rilevante della superficie utile residenziale**, ossia una **proiezione verso l'esterno dello spazio abitativo fruibile** (in termine di affaccio e sosta), sia pure in via accessoria (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 29/12/2021, n. 2940).

#### Valutazione del Lotto 9

Al fine della stima richiesta con provvedimento dell'8/11/2023, come più volte detto, poiché non è stato possibile procedere ad un rilievo accurato dell'unità immobiliare *de qua*, la superficie commerciale si considera pari alla consistenza catastale, ovvero pari a mq 50, mentre per la definizione del probabile prezzo di mercato del lotto in questione, considerate le caratteristiche tutte, intrinseche ed estrinseche che, a parere della scrivente, ne determinano comunque una scarsa commerciabilità sul mercato immobiliare, si ritiene di non poter procedere col metodo comparativo utilizzato per la stima di tutti gli altri lotti, ma si stima comunque congruo il valore unitario pari a € 150/mq.

Per cui il probabile valore di mercato del Lotto 9 è così determinato

	<i>identificativo catastale</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>	<i>Prezzo di mercato €/mq</i>	<i>Valore stimato</i>
<b>Lotto 9</b>	Fg 26 n. 682 sub 92	50	150	7500

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata del bene pignorato, si propone quale prezzo a base d'asta il valore di mercato, come sopra ricavato.

#### Schema sintetico-descrittivo del lotto.

<b>Lotto 9</b>
Piena ed intera proprietà del lastrico solare posto al piano terra del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a nord e ad ovest con la corte del fabbricato (sub 1), con la sottostante area comune (sub 91) di accesso al piano primo sottostrada, e con terrazzo annesso ad altra unità immobiliare adibita ad abitazione. <u>Il lotto è intercluso.</u> La superficie commerciale è considerata pari alla consistenza catastale.



Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

Non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

**Fg 26 n. 682 sub 92** categ. F/5 cons. 50 mq via Caporra piano T

PREZZO BASE € 7.500,00

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione integrativa al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Li, 8 aprile 2024

*L'Esperto stimatore*

*Allegati:*

- ✓ *Elaborato Planimetrico Fg 26 p.lla 682 del 31/10/1995*
- ✓ *Visura storica Fg 26 p.lla 682 sub 92*
- ✓ *Elaborato Planimetrico Fg 26 p.lla 682 del 4/12/2006- Prot. SA0395270 con elenco subalterni assegnati*

