

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

PROCEDURA n. 1/2022 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.r.l.

contro



Custode: Dott. Tommaso Nigro

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udiienza: 22/05/2024

Maratea, 15/02/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 1/2022 R.G.E.

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 25.10.2023, prestato giuramento in data 06.11.2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **BCC NPLS 2019 S.r.l.** nei confronti del sig. ██████████ al fine di compiere il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

Procedura Esecutiva n° 1/2022 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 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.*



IMMOBILE SITO IN ATENA LUCANA (SA)

Lotto Unico Opificio ubicato in c.da Tempa Giuliano



Fig. 1_Foto aerea estratta da Google Earth con indicazione dell'immobile oggetto di valutazione.





Fig. 2-3_Ripresa fotografica realizzata con drone



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 sig. [REDACTED].

1° accesso eseguito in data **31.01.2024** presso l'immobile sito nel Comune di Atena Lucana (Sa); come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Tommaso Nigro e dal sottoscritto, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 13:45 con la stesura del verbale.

- 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 effettuato in data **31.01.2024** con inizio alle ore 9:30 – Immobile ubicato in Atena Lucana (Sa) contrada Tempa- Giuliano.

Lotto Unico Opificio con area esterna pertinenziale;

Al primo sopralluogo era presente il Dott. Tommaso Nigro custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il sig. [REDACTED] nato a Sassano (Sa) il 24.05.19XX e residente ad Atena Lucana (Sa) alla contrada Macchia, codice fiscale [REDACTED], che interviene in qualità di esecutato, nonché il collaboratore di studio geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. [REDACTED], il quale ha permesso l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Atena Lucana (Sa) contrada Tempa Giuliano. **(Lotto Unico)** Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 13:45 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 17.11.2023, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Atena Lucana (Sa) prendendo visione



degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dalla verifica effettuata congiuntamente al custode giudiziario Dott. Tommaso Nigro si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata oggetto di verifica da parte della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, la quale ha rilasciato in data 14.01.2022, 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 per immobile estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. A)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa)– servizi catastali; **(all. B)**
- Planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa)– servizi catastali; **(all. C)**
- Ispezione Ipotecaria estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. D)**

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 1

Immobile sito nel Comune di Atena Lucana (Sa) (Codice Catastale A484) contrada Tempa - Giuliano, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 particella 572. Unità immobiliare destinata a Opificio indirizzo Corso Macchia Piano T-1.

Il bene appartiene a:

██████████ (esecutato) nato a Sassano (Sa) il 24.05.19XX e residente ad Atena Lucana (Sa) alla contrada Macchia, codice fiscale ██████████, per i diritti di proprietà pari a 1/1;

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

LOTTO 1**Foglio di mappa n. 3 particella 572**

L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar P. Romanelli in data **08.06.1989 Rep. n. 128120**, con il quale i sigg. ██████████ nato a Atena Lucana (Sa) il 29.04.19XX codice fiscale ██████████ (proprietario per la quota di 1/2), ██████████ nata a Atena Lucana (Sa) il 27.01.19XX codice fiscale ██████████ (proprietaria per la quota di 1/2) e ██████████ nata a Atena Lucana (Sa) il 02.01.19XX codice fiscale ██████████, hanno venduto al sig. ██████████ nato a Sassano (Sa) il 24.05.19XX codice fiscale ██████████, l'immobile sito in Atena Lucana (Sa) alla contrada Macchia, distinto in catasto come segue:

C.T. Foglio **3** particella **353** Terreno con qualità seminativo di classe 4 di mq. 7.532

Situazione degli intestati dal 08/06/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(95) Da verificare fino al 22/02/1997
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 08/06/1989 Pubblico ufficiale PROMANELLI Sede SASSANO (SA) Registro n. 12812 - 3/8 Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 730 registrata in data 27/06/1989 - Publita n. 4392 1/1997 in atti dal 18/08/1997			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 08/06/1989
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 08/06/1989
3			(8) Usucapione 1/3 fino al 08/06/1989
DATI DERIVANTI DA			
Inquiro meccanografico del 30/08/1973			

Fig. 4_Dati riportati in visura nel campo "intestazioni" della particella 572 (ex 353).

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO 1

Immobilie ubicato nel Comune di Atena Lucana (Sa) in località Macchia.

Compendio immobiliare sito in contrada Tempa - Giuliano nel Comune di Atena Lucana provincia di Salerno. Il lotto ha una superficie catastale di mq. 7.532 ed è composto di un capannone di circa mq. 635.00 e di un fabbricato di circa mq. 285.00, quali fanno parte della sede operativa di un'azienda produttiva commerciale artigianale, che si occupava prevalentemente della vendita e lavorazione di marmi e di prefabbricati vari.

Il lotto confina: a nord con le particelle 351 e 352, a ovest con strada Comunale denominata Strada vicinale Tempa, a sud con particella 354 e a nord con strada comunale interna denominata Strada vicinale di Giuliano.



Fig. 5_Stralcio catastale Foglio di mappa n. 3 particella 572.





Fig. 6_Ripresa aerea Prospetto Est.



Fig. 7_Ripresa aerea Prospetto Nord.





Fig.8_Ripresa aerea Prospetto Ovest.

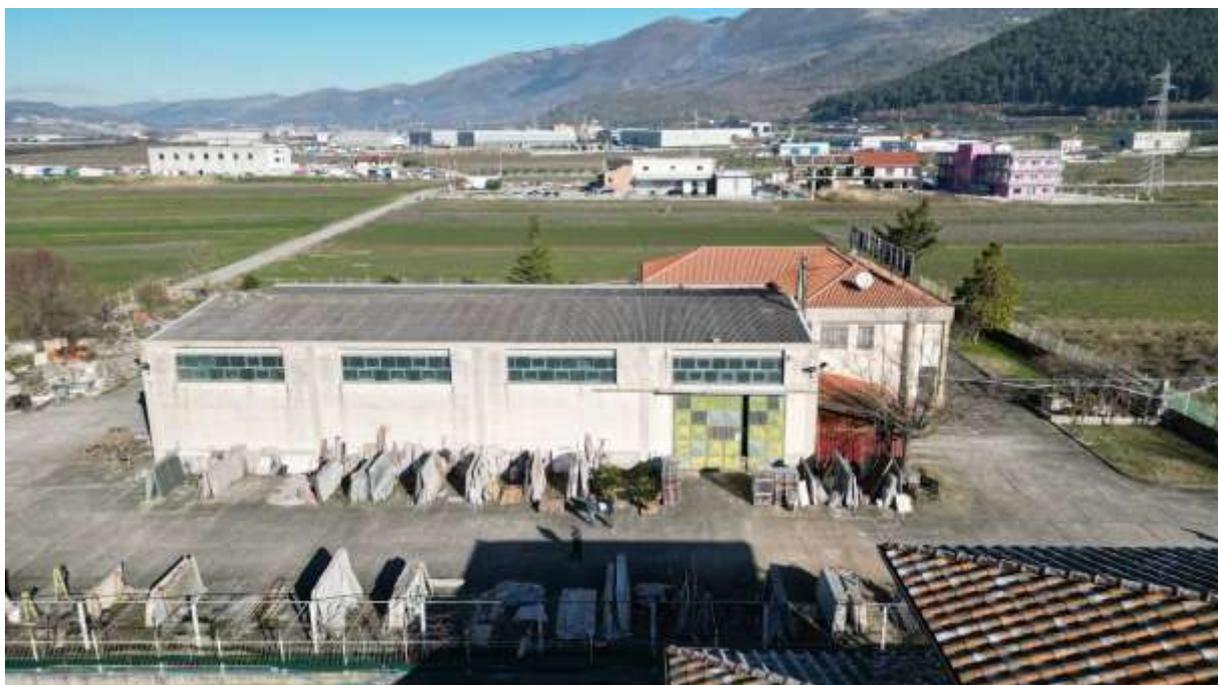


Fig.9_Ripresa aerea Prospetto Sud.



Al lotto oggetto di valutazione si accede mediante tre cancelli carrabili, il principale (accesso n.1) posto a confine con la strada comunale denominata Strada vicinale Tempa e il secondo e il terzo (accesso n. 2-3) ubicati su una stradina interna comunale denominata strada vicinale di Giuliano.

Al lotto si accede anche mediante un cancello pedonale (accesso n. 4) posto a confine tra la particella oggetto di pignoramento e la particella 354 intestata ad altra ditta, detto accesso dovrà essere inibito.



Fig. 6_Ripresa aerea effettuata con drone con indicazione degli accessi al lotto.





Fig. 7_Accesso n.1



Fig. 8_Accesso n.2 - 3



Fig. 9_Accesso n.4 (da intercludere)



L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni 80' del 1900 con i seguenti titoli abilitativi, C.E. n. 55/87 con il quale era autorizzato la costruzione di un impianto produttivo e, successiva C.E. 23/1989, con il quale era autorizzato la variante alla C.E. 55/87 rilasciata in data 18.05.1988.

COMUNE DI ATENA LUCANA
PROVINCIA DI SALERNO

Pr. n. 55/87
CA. 18-Maggio-88

PRATICA EDILIZIA N. 55
ANNO 1987

CONCESSIONE

EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 25-Luglio-87 da

codice fiscale n. _____
con allegato progetto, elaborato dal tecnico geom. DI PALMA Stefano da Atena Lucana
codice fiscale n. 3PL 578 62502 4404A
per la costruzione di un impianto produttivo

presso 1 via 2 n. 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

destinazione edilizia in Atena Lucana via Tempe n. _____
effettuata identificata nel catasto comunale foglio 8 n. 952-969 di mq. 7,538
Assunta che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di _____
_____ proprietario
con titolo della documentazione n. MEI 1111

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile coperta mq. 300,00
- Altezza massima mt. 4,20
- Volume mc. 5,520
- Ammontare del cubo totale mt. 30,00
- Ammontare dei cubi netti di proprietà mt. 4,00
- Espazio degli strati In apposita fascia settica regolamentare a costruire

Senza il parere dell'organo tecnico competente espresso a norma dell'art. 28 del T.U. delle leggi serie 27 luglio 1934, n. 1261;
Senza il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 27-Luglio-1987

12 (12) Foglio della concessione

COMUNE DI ATENA LUCANA
PROVINCIA DI SALERNO

Pr. n. 23/89
CA. 29-Ottobre-1988

PRATICA EDILIZIA N. 23
ANNO 1988

CONCESSIONE

EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 20-Maggio-88 da

codice fiscale n. _____
con allegato progetto, elaborato dal tecnico geom. DI PALMA Stefano da Atena Lucana
codice fiscale n. 3PL 578 62502 4404A
per la variante alla C.E. n. 55/87 del 18.05.88

presso 1 via 2 n. 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

destinazione impianto produttivo per la lavorazione del marmo
ubicato in Atena Lucana via Tempe-Fuochi n. _____
effettuata identificata nel catasto comunale foglio 8 n. 952 di mq. 7,538
Assunta che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di _____
_____ proprietario
con titolo della documentazione n. MEI 1111 (Foglio del Catasto Romanelli da BASTARDI dell'8-0-00)

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile mq. 300,00
- Altezza massima mt. 5,00
- Volume mc. 5,520
- Ammontare del cubo totale mt. 30,00
- Ammontare dei cubi netti di proprietà mt. 4,00
- Espazio degli strati In apposita fascia settica regolamentare a costruire

Senza il parere dell'organo tecnico competente espresso a norma dell'art. 28 del T.U. delle leggi serie 27 luglio 1934, n. 1261;
Senza il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 28-Maggio-88

12 (12) Foglio della concessione

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 06.02.2024 dal Responsabile dell'area tecnica Arch. Fabio Tondi, si certifica che il terreno sito in agro di Atena Lucana (Sa) ricade in zona "D1-D2" e pertanto l'edificazione è regolata dalle N.T.A. di tale zona. **(all. E)**
Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Atena Lucana (Sa) al **folio di mappa n. 3 particella 572** categoria catastale D/1 rendita: Euro 9.424,00.

Il lotto di cui trattasi, è costituito da due corpi di fabbrica. Il primo ha forma rettangolare ed è stato realizzato in cemento armato precompresso con un unico piano fuori terra, destinato alla lavorazione del marmo, il secondo è a forma di “L” ed è stato realizzato in cemento armato composto di due piani fuori terra, destinato in parte a sale esposizioni e uffici, e in parte ad abitazione. La corte esterna a diretta pertinenza delle strutture di circa mq. 6.600 è destinata a zona deposito materie prime, deposito prodotti lavorati e parcheggi. Per rendere agevole e praticabile il collegamento perimetralmente ai corpi di fabbrica, l'intero piazzale è stato realizzato con conglomerato cementizio, nonché è stata realizzata una recinzione perimetrale a delimitazione e protezione della proprietà.



L'approvvigionamento idrico è collegato alla rete Idrica pubblica gestita dalla Società Consac gestioni idriche spa, le acque reflue derivanti sia dal capannone destinato al ciclo di lavorazioni che dal fabbricato sono destinate a tre vasche biologiche tipo Imhof a tenuta con pozzetti d'ispezione all'entrata e uscita delle vasche. Per quanto riguarda l'approvvigionamento elettrico è assicurato mediante la costruzione di una cabina elettrica in quanto, le lavorazioni che si svolgevano richiedevano alimentazioni superiori.

Il riscaldamento è collegato mediante caldaia a condensazione al bombolone Gpl ubicato nell'area a verde in adiacenza al fabbricato.





Di seguito si descrive dettagliatamente ogni fabbricato che compone il complesso immobiliare oggetto di valutazione.

CAPANNONE ADIBITO ALLA LAVORAZIONE DEI MARMI

Il capannone si sviluppa su un unico livello, l'interno del capannone è composto di un unico ambiente destinato alla lavorazione dei marmi.

All'interno dello stesso, più precisamente nella parte posta a nord-ovest è presente un corpo di fabbrica di forma rettangolare distribuito su due livelli destinato a deposito.





Il corpo di fabbrica destinato a capannone ha un ingombro planimetrico di circa mq. 635.00 (netta 580.00), lo stesso ha dimensioni interne di circa mt. 35.60 x 17.00, per un'altezza interna di mt. 6.90 alla gronda e mt. 7.90 al colmo.

La struttura generale del capannone è stata realizzata mediante l'assemblaggio di elementi prefabbricati disposti su di una struttura di fondazione realizzata totalmente in opera. L'insieme strutturale si presenta come una struttura intelaiata, i pilastri sono incastrati alla base in appositi bicchieri. Tali pilastri prefabbricati sono collegati ai plinti a pozzetto, quali sono realizzati in cemento armato collegati tra loro per mezzo di travi continue in cemento armato realizzato in loco. La copertura è realizzata con lastre in fibrocemento contenente amianto. Le pareti perimetrali sono costituite con muratura di blocchi in lapillo e cemento dallo spessore di cm. 30, mentre il piano calpestio è del tipo industriale. La struttura si presenta in un buono stato di conservazione e caratteristiche costruttive, eccetto piccole infiltrazioni dovute alla scarsa manutenzione delle grondaie.

Il corpo di fabbrica a forma di rettangolo è realizzato all'interno del capannone ha le dimensioni di mt. 6.00 x 4.35. Il piano terra è composto di un ambiente destinato a deposito e di un sottoscala ed ha un'altezza pari a mt. 2.70. Il piano primo accessibile mediante scala di collegamento dalla zona lavorazioni marmi, è composto di un solo ambiente destinato a deposito con altezza pari a mt. 2.78. La struttura è stata realizzata con muratura di spessore cm. 30 e solaio in laterocemento.

Gli accessi n. 3 al capannone avvengono dall'area esterna a diretta pertinenza. Le porte sono in profilato tubolare di lamiera di ferro e date le dimensioni sono scorrevoli. Dall'area destinata alle lavorazioni mediante tre gradini, si accede al secondo corpo di fabbrica realizzato in cemento armato, dove sono ubicati gli ambienti destinati a bagno, spogliatoio e mensa. Il capannone è collegato al fabbricato destinato a sala esposizione attraverso un ingresso posto a quota superiore collegato da tre gradini.



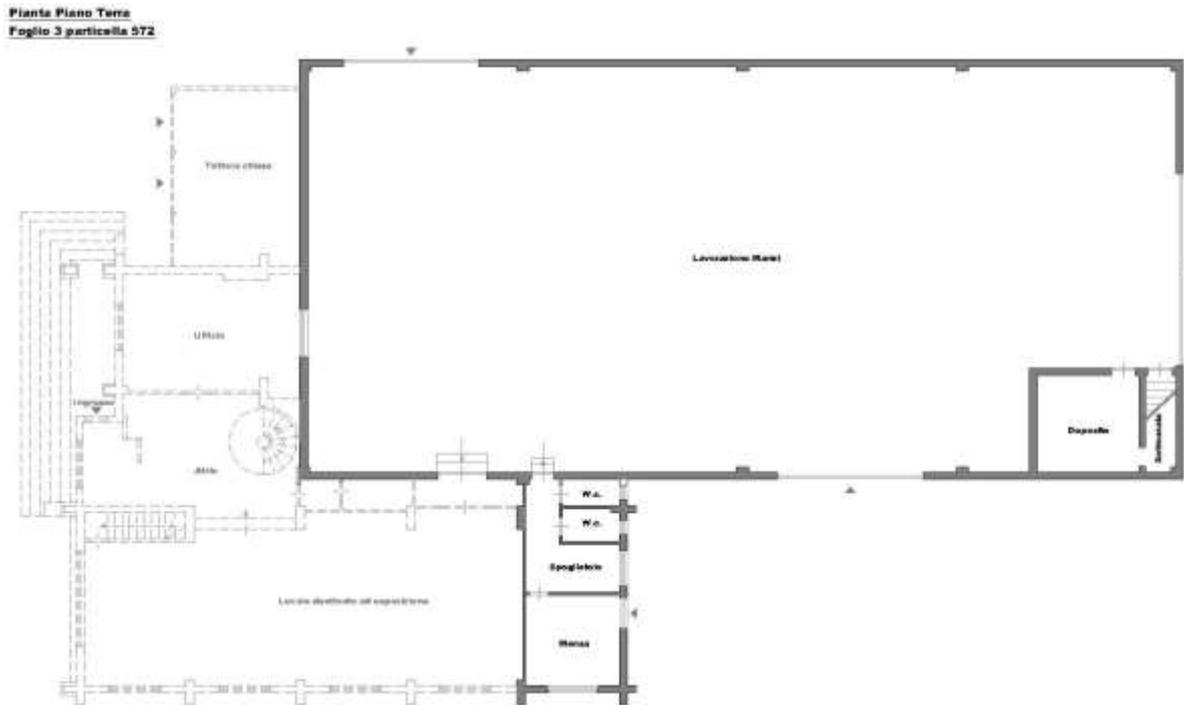


Fig. 10 Pianta Piano Terra_Corpo 1 "Capannone"



Fig. 11 Pianta Piano Primo_Corpo 1 "Capannone"

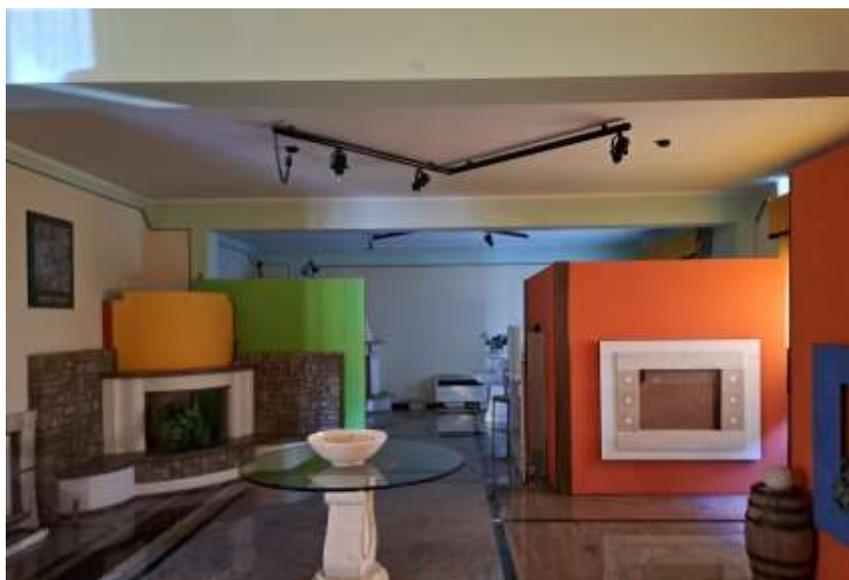
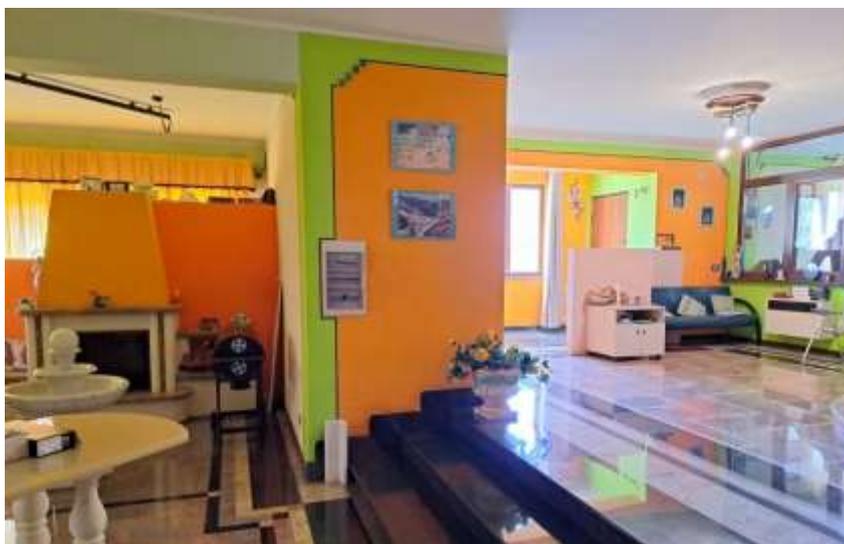


FABBRICATO ADIBITO A SALE ESPOSIZIONI, UFFICI E ABITAZIONE

Il fabbricato si compone di due livelli fuori terra e di uno interrato. Il piano interrato è adibito a volume tecnico, il piano terra è adibito a ufficio e sala esposizione mentre il piano primo è adibito a sala esposizione e abitazione del custode.

Il fabbricato presenta un ingombro planimetrico di circa 285,00.

Il piano terra con altezza interna di mt. 2,70 è composto di un atrio/ingresso, da un bagno e da un ambiente destinato ad ufficio, mediante tre gradini si accede al livello inferiore sempre al piano terra con altezza di mt. 3,15 adibito a sala esposizione, dalla stessa si accede al piano inferiore destinato a volume tecnico sfruttato solo in piccola parte.



Dal piano terra mediante scala interna si accede al livello superiore. Il piano primo con altezza interna di mt. 2,66 e composto di un ambiente unico destinato a sala esposizione con terrazzo e da un ambiente destinato ad abitazione. Quest'ultima si compone di un soggiorno, di una cucina, di un bagno e di tre vani letto, di cui due accessibili anche dalla sala esposizione.



La struttura dell'intero fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura realizzata a sei falde è costituita da un'orditura secondaria in legno con sovrastante tegole in laterizio. Le tamponature esterne sono a cassa vuota costituite da doppia parete con interposta camera d'aria di spessore complessivo di cm. 30, i tramezzi sono realizzati con mattoni in laterizio di cm. 10. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno.

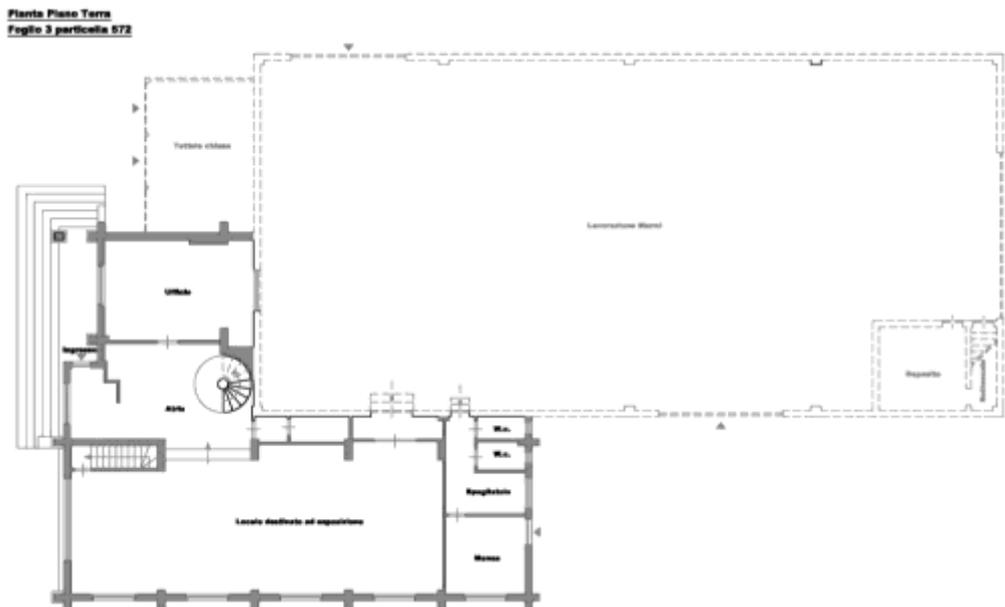


Fig. 12 Pianta Piano Terra_Corpo 2 "Fabbricato"



Fig. 13 Pianta Piano Primo_Corpo 2 "Fabbricato"



QUESITO n.4Identificazione catastale dei beni pignorati**LOTTO UNICO**

Provincia di Salerno; Comune di Atena Lucana (Codice: A484)

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI**Foglio di mappa n.3 particella 572**

Ente Urbano Superficie Ha 00.75.32

CATASTO FABBRICATI**Foglio di mappa n.3 particella 572**

Categoria D/1

Indirizzo: Corso Macchia Piano T-1

Rendita Euro 9.424,00

Ditta: [REDACTED] nato a Sassano (Sa) il 24.05.19XX codice fiscale [REDACTED]

per i diritti di proprietà pari a 1/1;

CONFINI CATASTALI: Provincia di Salerno; Comune di Atena Lucana (Codice: A484).

Foglio	Particella	Confine Nord	Confine Ovest	Confine Sud	Confine Est
3	572	Particelle 351-352	Strada Comunale denominata Strada vicinale Tempa	Particella 354	Strada comunale interna denominata Strada vicinale di Giuliano



QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in contrada Tempa Giuliano nel Comune di Atena Lucana (Sa).

Il lotto complessivo è di mq. 7.532 ed è composto di un capannone di circa mq. 635 e di un fabbricato di circa mq. 285, quali fanno parte della sede operativa di un'azienda produttiva commerciale artigianale, che si occupava prevalentemente della vendita e lavorazione di marmi e di prefabbricati vari. L'immobile si trova in prossimità dello svincolo autostradale Sa-Rc, individuato catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 572.

Al lotto oggetto di valutazione si accede mediante tre cancelli carrabili, il principale posto a confine con la strada comunale denominata Strada vicinale Tempa e il secondo e il terzo ubicato su una stradina interna comunale denominata strada vicinale di Giuliano.

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni 80' del 1900 con i seguenti titoli abilitativi, C.E. n. 55/87 con il quale era autorizzato la costruzione di un impianto produttivo, e successiva C.E. 23/1989, con il quale era autorizzato la variante alla C.E. 55/87.

Il primo corpo "capannone" ha un ingombro planimetrico di circa mq. 635 (netta 580), lo stesso ha dimensioni interne di circa mt. 35.60 x 17.00, per un'altezza interna di mt. 6.90 alla gronda e mt. 7.90 al colmo.

Il secondo corpo "fabbricato" si compone di due livelli fuori terra e di uno interrato. Il piano interrato è adibito a volume tecnico, il piano terra è adibito a ufficio e sala esposizione mentre il piano primo è adibito a sala esposizione e abitazione del custode.

Il fabbricato presenta un ingombro planimetrico di circa 285,00.

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** [REDACTED] (esecutato) nato a Sassano (Sa) il giorno 24.05.19XX codice fiscale [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Atena Lucana (Sa) località Tempa-Giuliano;
- **In catasto:** CATASTO FABBRICATI
Provincia di Salerno; Comune di Atena Lucana (Codice: A484)



Foglio di mappa n.3 particella 572

Corso Macchia n. snc Piano T-1; Categoria D/1; Rendita € 9.424,00.

- **Confini:** Il lotto confina a nord con le particelle 351 e 352, a ovest con strada Comunale denominata Strada vicinale Tempa, a sud con particella 354 e a nord con strada comunale interna denominata Strada vicinale di Giuliano.
- **Destinazione Urbanistica:** Come attestato dal Responsabile dell'area tecnica Arch. Fabio Tondi dal certificato rilasciato in data 06.02.2024, si certifica che il terreno sito in agro di Atena Lucana (Sa) ricade in zona "D1-D2" e pertanto la edificazione e regolata dalle N.T.A. di tale zona.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Capannone prefabbricato in c.a. precompresso; fabbricato realizzato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1990;
- **Accessi:** n.3 Carrabili – 2 Pedonali;
- **Recinzione:** il lotto è per intero recintato, con altezza mt. 2,00 con muratura in blocchi e ringhiera in ferro zincato;
- **Stato di conservazione:** Buono;
- **Caratteristiche dell'area:** il piazzale con superficie di circa mq. 6.600 è in gran parte carrabile, rifinito con pavimento industriale, in piccola parte è destinato ad aiuole e verde.
- **Caratteristica del fabbricato:** il capannone ha una superficie lorda di circa mq. 635 mentre il fabbricato ha una superficie di mq. 285 ed è costituito di due livelli fuori terra e uno interrato destinato a volume tecnico.

PREZZO BASE (LOTTO UNICO)**Euro 695.457.00**

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%. € 772.730,00 - € 77.273,00 = Euro 695.457,00



QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Dalla verifica effettuata risulta che, il fabbricato è stato assentito e quindi realizzato con C.E. n. 55/1987 rilasciata in data 18.05.1988 al nome di [REDACTED] per la costruzione di un impianto produttivo in Atena Lucana alla c/da Tempa. **(all. F)**

Vista la domanda di una nuova C.E. del 26.05.1989 presentata da [REDACTED], in seguito alla voltura richiesta dal sig. [REDACTED] in Sassano il 24.05.19XX, in data 29.09.1989 era rilasciata la C.E. n. 23/1989 per la variante alla C.E. n. 55/87. **(all. G)**

Vista la domanda presentata in data 09.02.1999 e successiva integrazione protocollata in data 16.02.2009, in data 02.03.2009 era rilasciato il Certificato di Agibilità.

Dai rilievi effettuati e dalla verifica dei titoli abilitativi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

Corpo 1 “Capannone”

- All'interno è realizzato un corpo di fabbrica sviluppato su livelli dalle dimensioni di mt. 6.00x4.35 destinato a depositi;
- Mancato rinnovo dell'autorizzazione allo scarico n. 93/09 rilasciata dalla Provincia di Salerno, scaduto in data 18/05/2013;
- Copertura realizzata con pannelli ondulati in fibrocemento contenenti amianto;

Corpo 2 “Fabbricato”

Piano terra

- Realizzazione di un corpo in ampliamento al piano terra di circa mq. 6.10;
- Realizzazione vano per accedere al piano seminterrato destinato a volume tecnico;
- Diversa realizzazione pareti interne;
- Realizzazione di gradini di collegamento tra i due corpi di fabbrica (capannone e fabbricato);
- Realizzazione di una tettoia chiusa destinata a garage e deposito con struttura portante in legno di facile rimozione.



Piano primo

- Diversa destinazione dei vani da ufficio e deposito a pranzo, cucina e vani letto;
- Realizzazione di due vani destinati a letto nella sala esposizione;
- Chiusura di due finestre, uno nella sala esposizione e il secondo nella camera da letto;
- Minore altezza dei vani rispetto a quanto autorizzato, pertanto decadono i requisiti delle destinazioni d'uso descritte in progetto;

Come da attestato rilasciato in data 07.02.2024 al n. prot. 875 dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Fabio Tondi, relativamente all'immobile ubicato in Atena Lucana (Sa) c.da Tempa-Giuliano, distinto in catasto al foglio 3 mappale n. 572, non ricade nelle aree sottoposte a vincoli paesaggistici e beni culturali di cui al D.lgs 42/2004 **(all. H)**

Come da attestato rilasciato in data 07.02.2024 al n. prot. 877 dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Fabio Tondi, relativamente all'immobile ubicato in Atena Lucana (Sa) c.da Tempa-Giuliano, distinto in catasto al foglio 3 mappale n. 572, che dagli atti non sono state rilevate ordinanze di demolizione. **(all. I)**

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili sono in possesso in capo all'esecutato.

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come da attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area 1 Arch. Fabio Tondi del Comune di Atena Lucana (Sa) in data 07.02.2024 prot. n. 876, sul bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da canoni, livelli, usi civici e diritti demaniali. **(all. L)**

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.



QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sul bene sito nel Comune di Atena Lucana (Sa) oltre a quelli dichiarati nella presente perizia.

QUESITO n. 11

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

Non è presente nessuna spesa di gestione sui beni oggetto di valutazione.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

LOTTO UNICO

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. 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 possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:





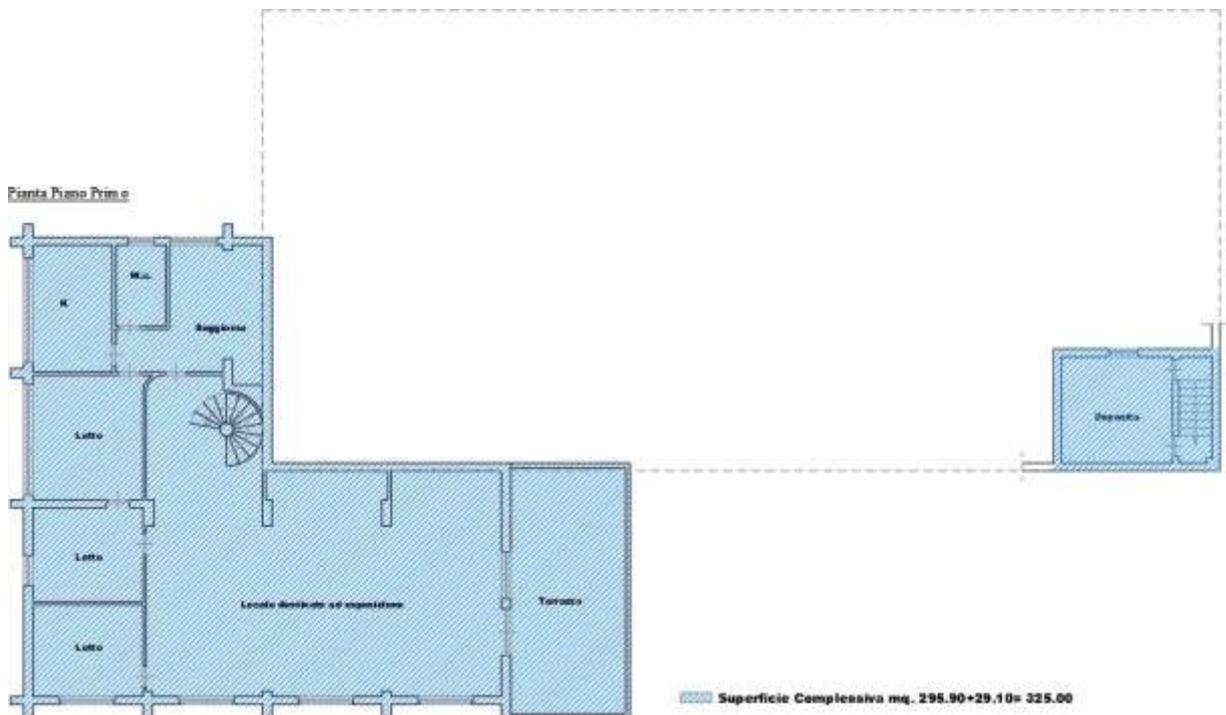
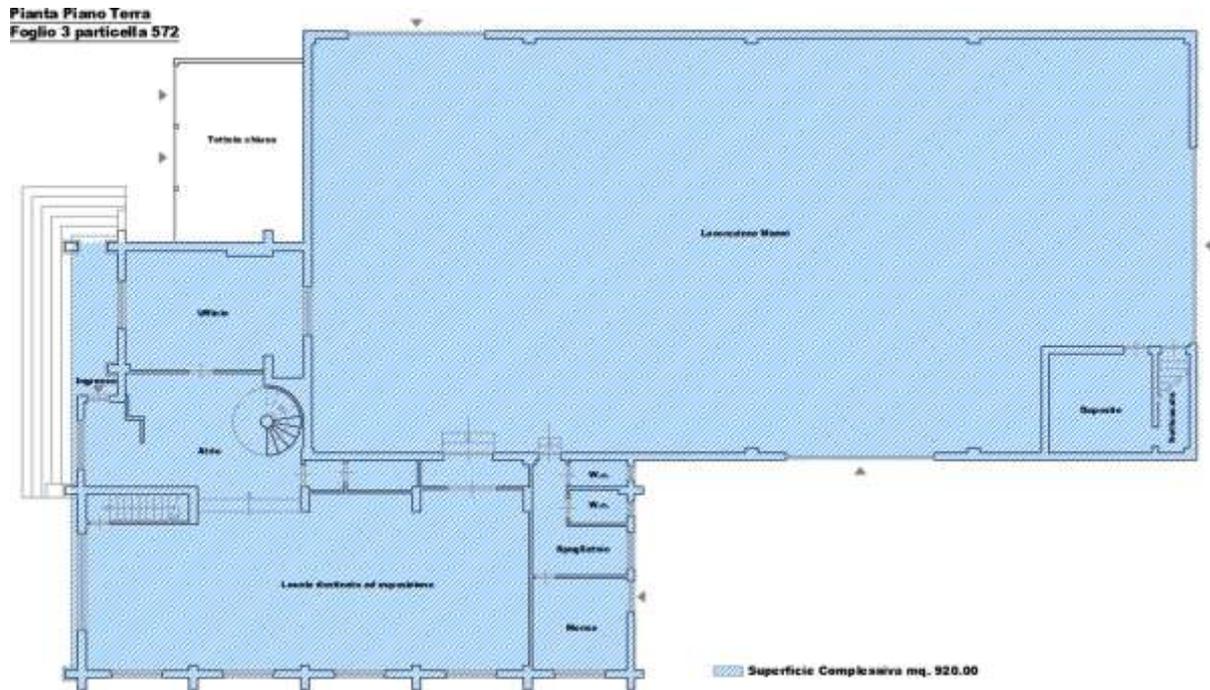
Fig. 14. Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate. Fabbricato “Capannone”



Fig. 15. Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate. Fabbricato “Uffici”

GRAFICI CON INDICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI

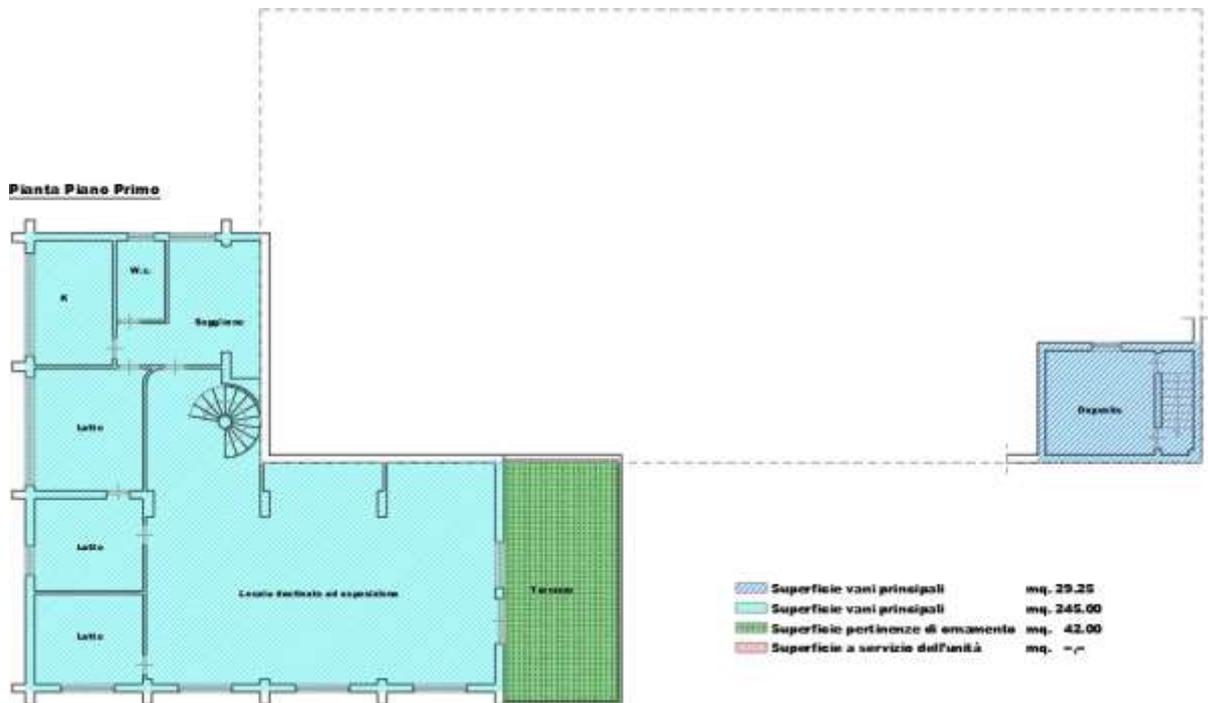
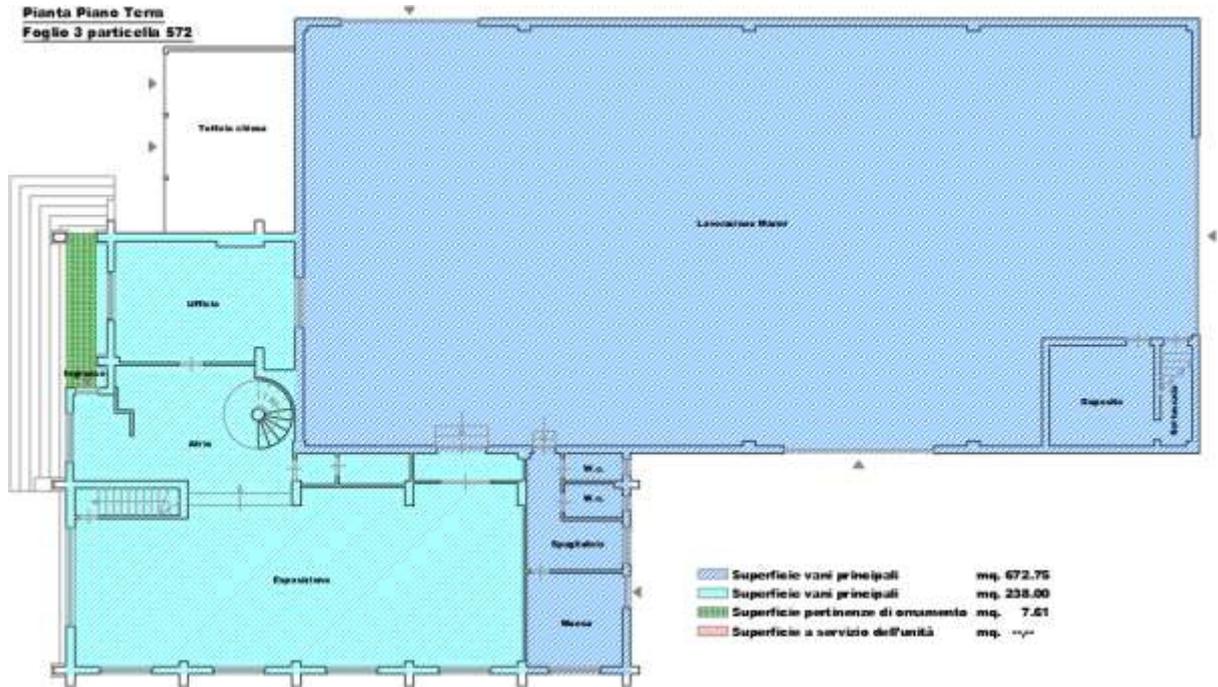
Superficie Complessiva



Totale Superficie Complessiva "Corpi di fabbrica"= Mq. 1.245,00



Superficie Commerciale



Totale Superficie Commerciale "Corpi di fabbrica" = Mq. 1.245,00



LOTTO UNICO

Compendio immobiliare “Opificio” composto di un capannone, di un fabbricato e dell’area esterna pertinenziale, i quali fanno parte della sede operativa di un’azienda commerciale artigianale che si occupava prevalentemente della vendita e lavorazione di marmi e prefabbricati vari.

Superficie dell’immobile:

P.S1 superficie coperta complessiva	mq.	282
P.T superficie coperta complessiva	mq.	920
P.1 superficie coperta complessiva	mq.	325
P. terra cabina elettrica	mq.	20
Totale	mq.	1.547

CORPO 1 “CAPANNONE”

Valore commerciale: valore unitario per superficie €335,00 Valori O.M.I.

Piano Terra:

Superficie vani principali	mq.	672.75
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell’unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq.	672.75
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell’unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 50 %)	mq.	--,--

Piano Primo:

Superficie vani principali	mq.	29.25
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell’unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq.	29.25
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell’unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 50 %)	mq.	--,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 702.00

Superficie omogeneizzata mq. 702.00 x €/mq. 335.00= **Euro 235.170.00**



CORPO 2 “FABBRICATO”**Valore commerciale:** valore unitario per superficie € 770,00 Valori O.M.I.**Piano Seminterrato (volume tecnico):**

Superficie vani principali	mq.	282.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra (uffici e sala esposizione):

Superficie vani principali	mq.	238.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	7.61

Piano Terra con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq.	238.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 %)	mq.	2.28

Piano Primo (unità immobiliare destinata a civile abitazione e sala esposizione):

Superficie vani principali	mq.	245.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	42.40

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	245.00
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 %)	mq.	12.72

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 498.00Superficie omogeneizzata mq. 498.00 x €/mq. 770.00= **Euro 383.460.00**

AREA ESTERNA

Superficie esterna pavimentata mq. 6.600 (coefficiente 10%)= mq. 660.00

Superficie omogeneizzata mq. 660.00 x €/mq. 335.00 (valore Omi Capannone) = **Euro 221.100,00**

VALORE DI STMA COMPLESSIVO DEL LOTTO

Capannone	€ 235.170,00
Fabbricato	€ 383.460,00
Area esterna	<u>€ 221.100,00</u>
Totale	€ 839.730,00

Valore di stima complessivo dell'immobile:
839.730,00 euro

- **adeguamenti:**

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

spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00
• Oneri e oblazioni "forfettari"	€ 1.500,00
• Regolarizzazione Catastale aggiornamento planimetria	€ 2.000,00
• Cancellazioni formalità	€ 500,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 7.000,00

- **Opere di ripristino:**

• Rimozione della copertura in amianto con relative opere connesse €/mq. 35.00. Superficie mq. 700	€ 24.500,00
• Rimozione tettoia di legno destinata a deposito/posto auto	€ 4.000,00
• Rimozione corpo in ampliamento realizzato al piano terra	€ 5.000,00
• Chiusura volume tecnico	€ 1.000,00
• Ripristino opere realizzate in difformità non sanabili	€ 25.000,00
• Chiusura accesso pedonale posto a sud	€ 500,00
Totale Opere di ripristino:	<u>€ 60.000,00</u>

- 2. stato d'uso e manutenzione: 0/0**

- 3. quota: 1/1**

Valore di mercato € 839.730,00 - € 67.000,00 (oneri)= Euro 772.730,00



PREZZO BASE (LOTTO UNICO)

Euro 695.457,00

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%. € 772.730,00 - € 77.273,00 = Euro 695.457,00

Allegati alla presente relazione:

All. A: Visure catastali storiche immobile oggetto di valutazione;

All. B: Estratto di Mappa foglio 3 Comune di Atena Lucana (Sa);

All. C: Planimetria catastale unità immobiliare F. 3 Particella 572;

All. D: Ispezione Ipotecaria;

All. E: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 846 del 06.02.2024;

All. F: C.E. n.55/1987;

All. G: C.E. n. 23/1989;

All. H: Attestato vincoli prot. 875 del 07.02.2024;

All. I: Attestato ordinanze di demolizione prot. 877 del 07.02.2024;

All. L: Attestato canoni, livelli, usi civici prot. 876 del 07.02.2024;

All. M: Doc. Fotografica;

All. N: Grafici con rappresentazione e indicazione delle superfici e dello stato rilevato.

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

Maratea, *li* 15 febbraio 2024

L'esperto Stimatore

Arch. Gaetano Iannini

