

Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	6
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	12
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	17
7.CONCLUSIONI.....	19
8.ALLEGATI.....	19



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

PREMESSA

In data 18/09/2021, il sottoscritto, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di cui al provvedimento di nomina del 16/09/2021, inerente all'esecuzione di una valutazione economica dei cespiti caduti nella massa ereditaria e non oggetto di procedure esecutive pendenti.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE
5. STATO DI OCCUPAZIONE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, gli immobili saranno successivamente analizzati e definiti nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI:

- ❖ **Lotto 1_ Fabbricato adibito a frantoio oleario ubicato a Sicignano degli Alburni_ Località Scorzo**

/// Fg.17 p.lla 654 sub.1 ///

- ❖ **Lotto 2_ Fondo agricolo ubicato a Sicignano degli Alburni**

/// Fg.17 p.lle 111 - 294 ///

Con riferimento alla proposta ripartizione in lotti, l'accorpamento delle singole unità tiene conto dell'attuale stato dei luoghi, ovvero della differente dislocazione dei beni.



2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

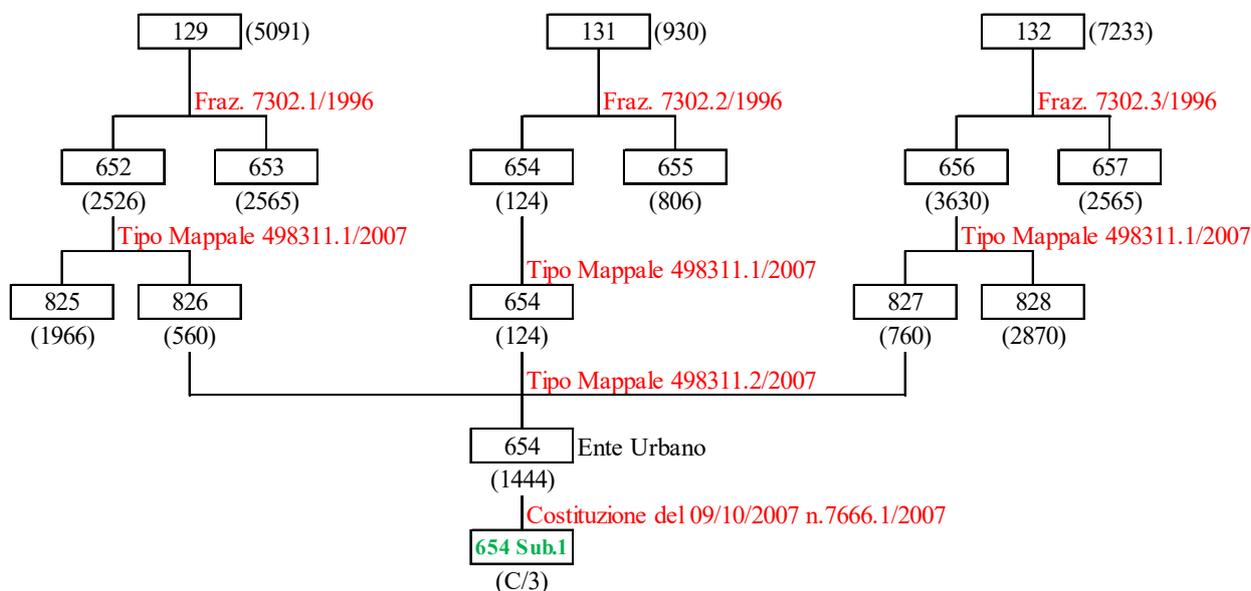
L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base delle indicazioni fornite dalla curatela, come risultanti dal verbale di inventario di eredità a rogito notaio Carlo Carbone, rep.12150/8715 del 30/08/2021, nonché sulla base dei titoli di provenienza acquisiti e mediante indagine ipocatastale.

❖ **Lotto 1_ Fabbricato adibito a frantoio oleario ubicato a Sicignano degli Alburni_ Località Scorzo**

/// **Fg.17 p.Ila 654 sub.1** \\

La proprietà del suolo ove insiste il fabbricato in parola pervenne al dante causa, ***omissis*** nato a Sicignano degli Alburni (SA) in data 02/10/1969, deceduto in data 09/03/2018, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Maria D'Alessio, rep.18327/7432 del 10/10/2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 30/10/2002 ai nn.29358 R.P. e 38947 R.G., per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dai signori ***omissis*** nato a Sicignano degli Alburni il 01/08/1938, ***omissis*** nata a Battipaglia il 14/12/1969, ***omissis*** nata a Battipaglia il 30/03/1968. A mezzo il richiamato atto, i venditori cedettero al signor ***omissis*** la proprietà del seguente cespite

“In Comune di Sicignano degli Alburni alla località Corticelle: appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di are sessantadue e centiare ottanta (are 62.80). CONFINI: proprietà Pastore Mario, restante proprietà della parte venditrice e via comunale per due lati. Riportato in N.C.T. del citato Comune così come segue: foglio 17, mappale 652, are 25.26, vigneto, cl.2, R.D. Euro 36,53, R.A. Euro 17,61; foglio 17, mappale 654, are 1.24, seminativo, cl.1, R.D. Euro 0,54, R.A. Euro 0,45; foglio 17, mappale 656, are 36.30, vigneto, cl.2, R.D. Euro 52,49, R.A. Euro 25,31”.



Quanto alienato era pervenuto ai venditori a mezzo successione legittima al rispettivo coniuge e madre ***omissis***, apertasi in Sicignano degli Alburni in data 24/01/1999 (den.n.60, vol.370 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli in data 30/06/1999), come risultante dal menzionato atto.

Deve evidenziarsi che il relativo certificato di denunciata successione risulta trascritto in data 12/09/2011, cfr. TRASCRIZIONE R.P. 26607, mentre, ai fini della continuità delle trascrizioni,



risulta trascritta la tacita accettazione dell'eredità, cfr. TRASCRIZIONE R.P.37642 del 17/12/2008.

❖ **Lotto 2_ Fondo agricolo ubicato a Sicignano degli Alburni**

/// Fg.17 p.lle 111 - 294 ///

La proprietà delle p.lle di terreno di cui al lotto in parola pervenne al dante causa, ***omissis*** nato a Sicignano degli Alburni (SA) in data 02/10/1969, deceduto in data 09/03/2018, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giovanni De Bartolomeis, rep.1218/848 del 18/03/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/04/2010 ai nn.10618 R.P. e 14125 R.G., per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dal sig. ***omissis*** nato a Pompei il 14/08/1968. A mezzo il richiamato atto, il venditore cedette al signor ***omissis*** la proprietà del seguente cespite

*“COMUNE DI SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA) alla località Canalicchio e più precisamente: appezzamento di terreno di natura agricola della superficie catastale di complessivi mq.6.749 (seimilasettecentoquarantanove), confinante con vallone Canalicchio, con il mappale 295 foglio 17 oggetto della vendita di cui al secondo luogo, beni eredi ***omissis*** , beni eredi ***omissis*** e con beni ***omissis*** . Al competente Ufficio provinciale del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Sicignano degli Alburni, il predetto immobile risulta correttamente intestato e censito come segue: - foglio 17, mappale 111, pascolo, Classe 1, are 13.17, R.D. Euro 1,29, R.A. Euro 1,02; - foglio 17, mappale 294, seminativo, Classe 3, are 54.32, R.D. Euro 8,42, R.A. Euro 12,62”.*

Al venditore ***omissis***, la proprietà dei suoli era pervenuta a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Guglielmo Barela, rep.150409/26833 del 06/09/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/09/2007 ai nn.27743 R.P. e 45065 R.G., per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dai sigg.ri ***omissis*** nato a Napoli il 24/04/1957, ***omissis*** nata a Napoli il 14/02/1971, ***omissis*** nato a Napoli il 29/06/1961 e ***omissis*** nato a Napoli il 05/02/1959.

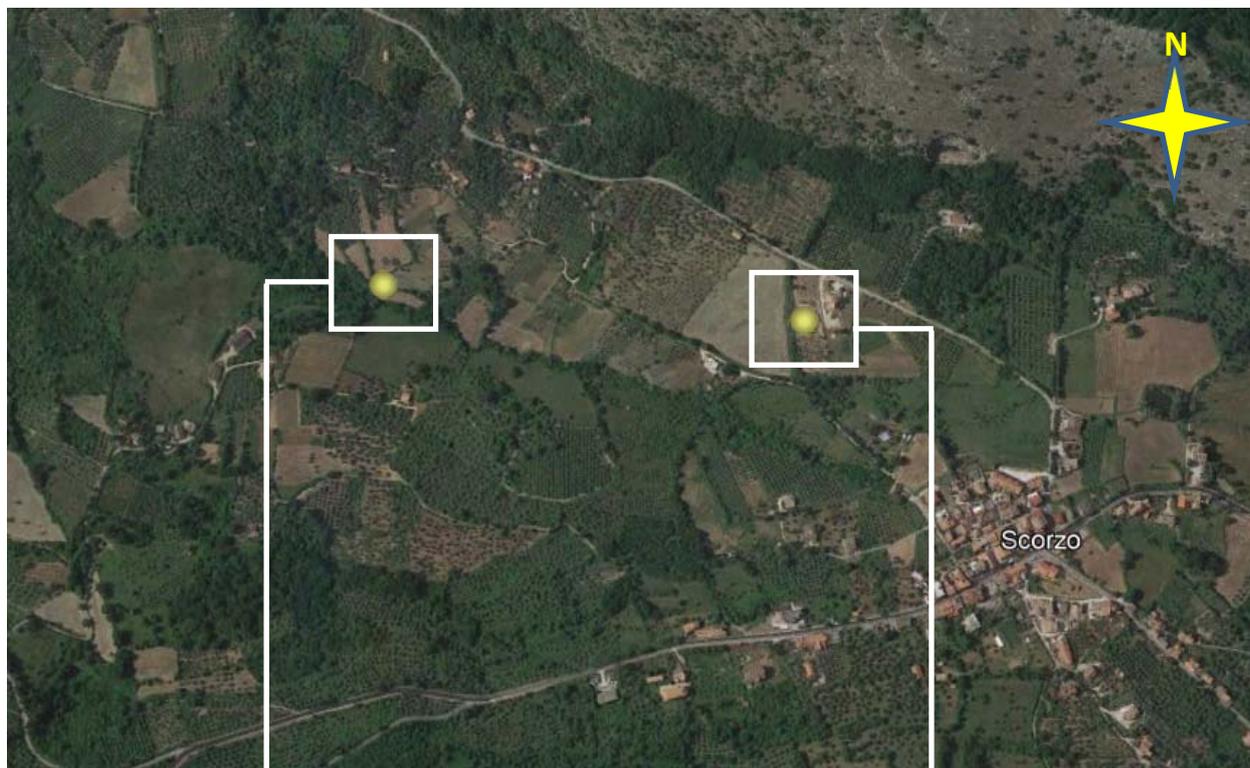
Ai suddetti, la proprietà dei suoli era pervenuta, in successione ai genitori ***omissis*** nato a Napoli il 11/1/1928, deceduto in data 23/10/2001, e ***omissis*** nata a Napoli il 14/03/1934, deceduta il 18/05/2007. Ai fini della continuità delle trascrizioni, risultano trascritte le rispettive accettazioni tacite dell'eredità, cfr. TRASCRIZIONE R.P. 27741 e R.P. 27742 del 07/09/2007.

Entrambe le p.lle n.111 e 294 risultano censite sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1975, con precisazione che, all'impianto originario (cfr. canapina foglio 17), il mappale n.294 deriva dalla p.lla n.111.

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

I beni in esame sono ubicati nel comune di Sicignano degli Alburni (SA), in zona periferica, e, suddivisi in due autonomi lotti, constano, il primo, di fabbricato mono-piano a destinazione produttiva (frantoio oleario), ubicato in località Scorzo, il secondo, di fondo agricolo situato in località Canalicchio.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.

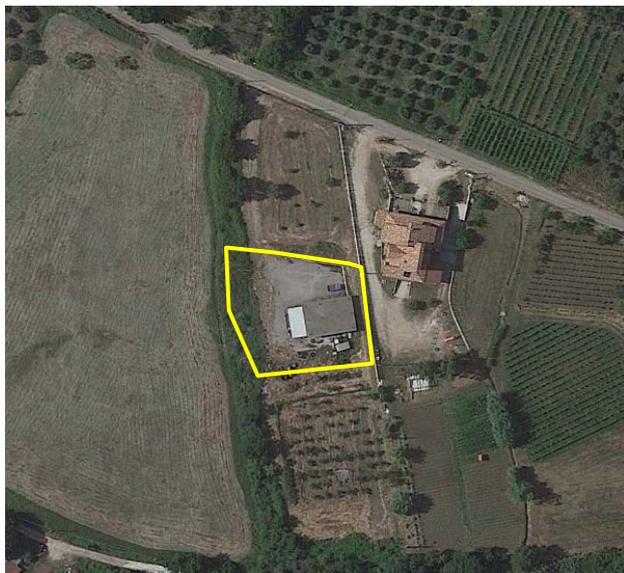


INQUADRAMENTO SATELLITARE

Lotto 1_ Fabbricato adibito a frantoio oleario ubicato a Sicignano degli Alburni_
**Località Scorzo_ /// Fig.17 p.lla 654 sub.1 **

Trattasi di fabbricato agricolo adibito alla lavorazione e trasformazione delle olive, accessibile attraverso la contigua particella di terreno n.825, in ragione di servitù di passaggio [graficamente rappresentata sulla mappa catastale] non rinvenuta negli atti traslativi acquisiti.

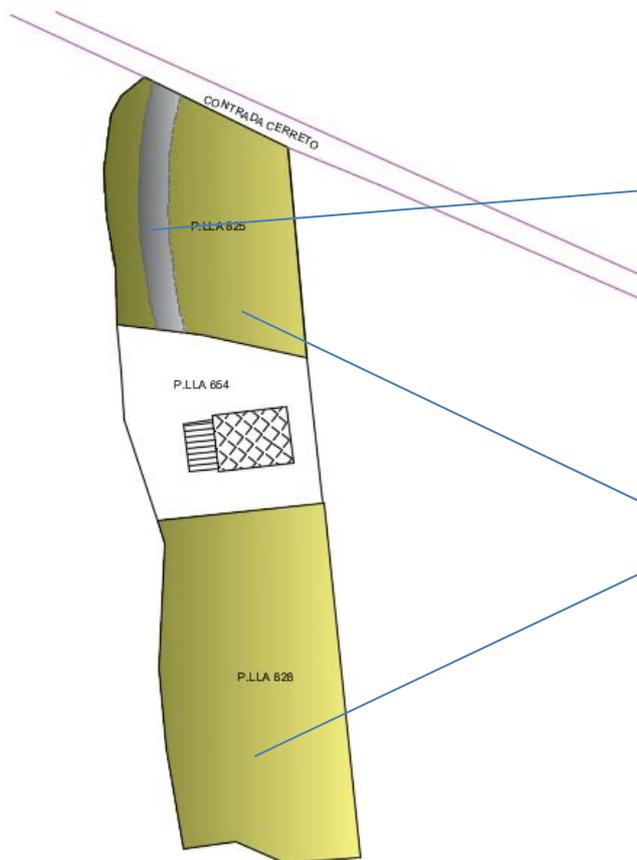
Individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 p.lla 654 sub.1, ctg.C/3, Cl.4, Consistenza 135 mq, Sup.Cat. 282 mq, Rendita € 167,33.



ORTOFOTO



STRALCIO EDM FG.17



strada dissestata non rappresentativa della servitù di passaggio

p.lle di terreno [825-828] sottoposte ad esecuzione immobiliare [RGE 113/2010]

ELABORAZIONE GRAFICA

Con riferimento alle immagini riportate alla pagina che precede, occorre evidenziare che all'attualità, l'accesso al fabbricato in esame avviene attraverso un percorso dissestato ricavato sulla contigua p.lla n.825, il quale, al contempo, non risulta rappresentativo della servitù di passaggio ubicata sul versante Ovest, a confine con il mappale 86.

Inoltre, si ritiene di precisare che l'accesso alla richiamata p.lla 825, dalla strada principale, avviene a mezzo cancello metallico installato in prossimità della strada.



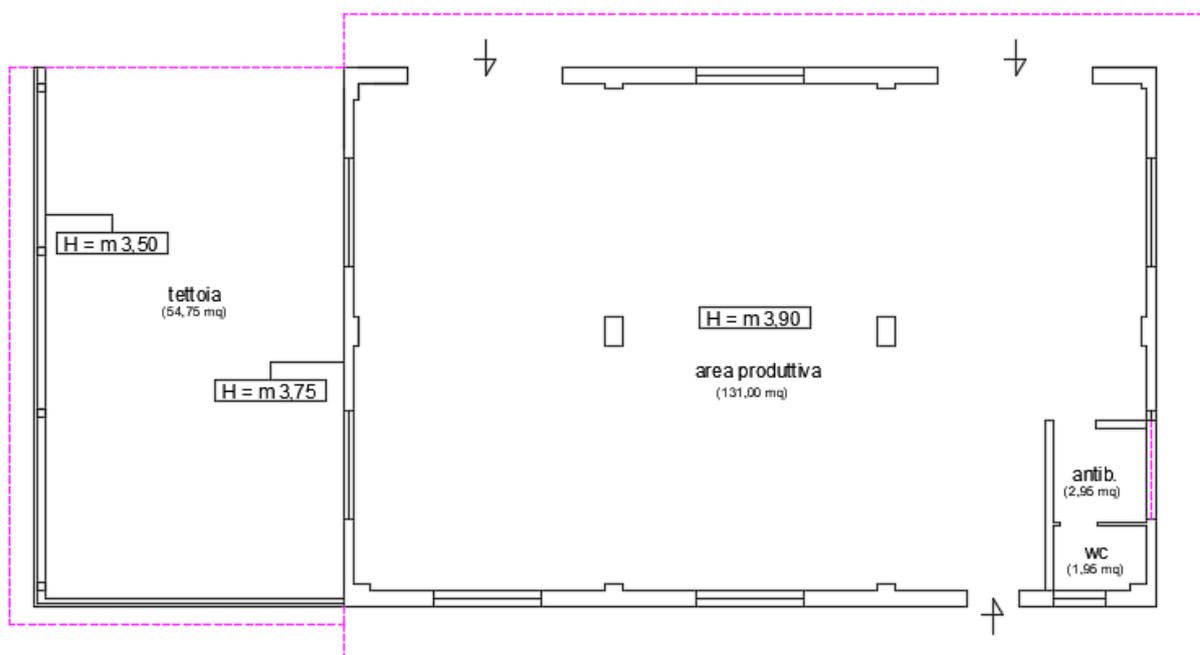
PARTICOLARE CANCELLO



PARTICOLARE PERCORSO DISSESTATO

Il fabbricato, con struttura in cemento armato e compattature esterne in blocchi di lapillo, presenta una forma rettangolare e si sviluppa, su unico impalcato fuori terra, su una superficie complessiva pari circa 150 mq, con altezza netta, misurata all'intradosso del solaio di copertura, pari a circa 3,90 m.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente.



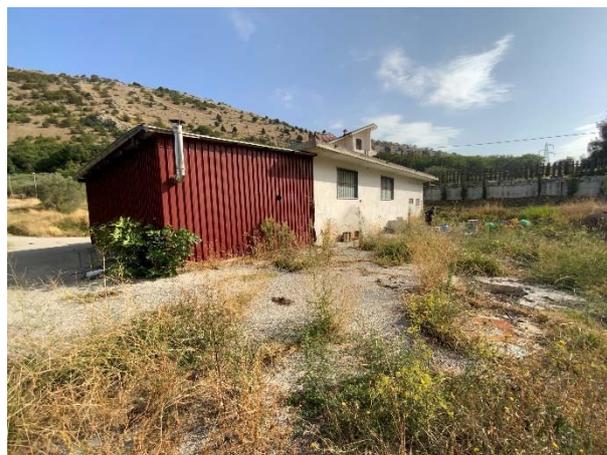
RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Come da rappresentazione planimetrica su riportata, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 136 mq, distribuita tra reparto produttivo (frantoio), di maggior consistenza, e servizi (bagno ed antibagno), localizzati nella parte Sud-Est del corpo di fabbrica.

Esternamente al corpo di fabbrica, ubicata sul versante Ovest, è presente una tettoia in lamiera, chiusa su tre lati, priva di legittimità urbanistica ed autonomia giuridica, la quale si sviluppa su una superficie di circa 55 mq, con altezza netta variabile tra 3,50 m e 3,75 m.



VISTA DA NORD



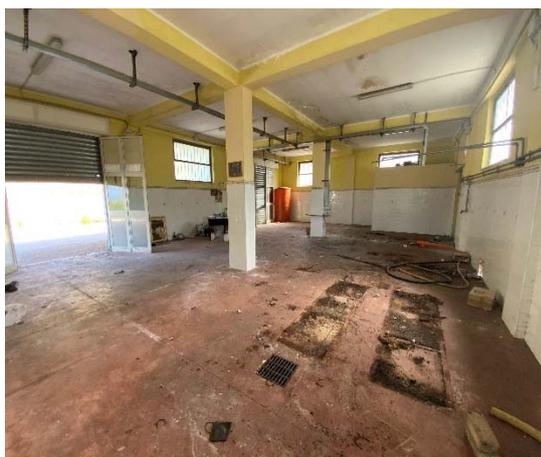
VISTA DA SUD



PARTICOLARE INTERNO TETTOIA



ACCESSO AL FRANTOIO



AREA LAVORAZIONE



ANTIBAGNO



BAGNO

L'unità si presenta in uno scarso stato di conservazione ed, in particolare, è dotata di:

- pavimentazione industriale
- infissi interni in ferro/vetro singolo
- rivestimento interno in ceramica, per un'altezza di 1,90 m dal pavimento

- serrande elettriche

Occorre evidenziare che l'impianto di forma elettromotrice, trifase con canalizzazioni a vista risulta divelto e, allo stato, inconsistente.

Esternamente, pertinenziale all'unità, vi è una corte esterna, pavimentata, di circa 1.294 mq, la cui estensione è determinata sottraendo alla consistenza catastale del mappale n.654, di 1.444 mq, l'ingombro del manufatto assentito, di 150 mq.

Si tiene a precisare che, ai fini della stima, la superficie commerciale, calcolata con riferimento al regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è determinata in base alla effettiva consistenza assentita e con l'esclusione della superficie assorbita dalla tettoia abusiva, la quale, non sanabile, risulta priva di autonomia giuridica.

$$S.C. = S.L. + 10\% (CORTE) = 150 \text{ mq} + 10\% (1.294) = 280 \text{ mq in c.t.}$$

COERENZE

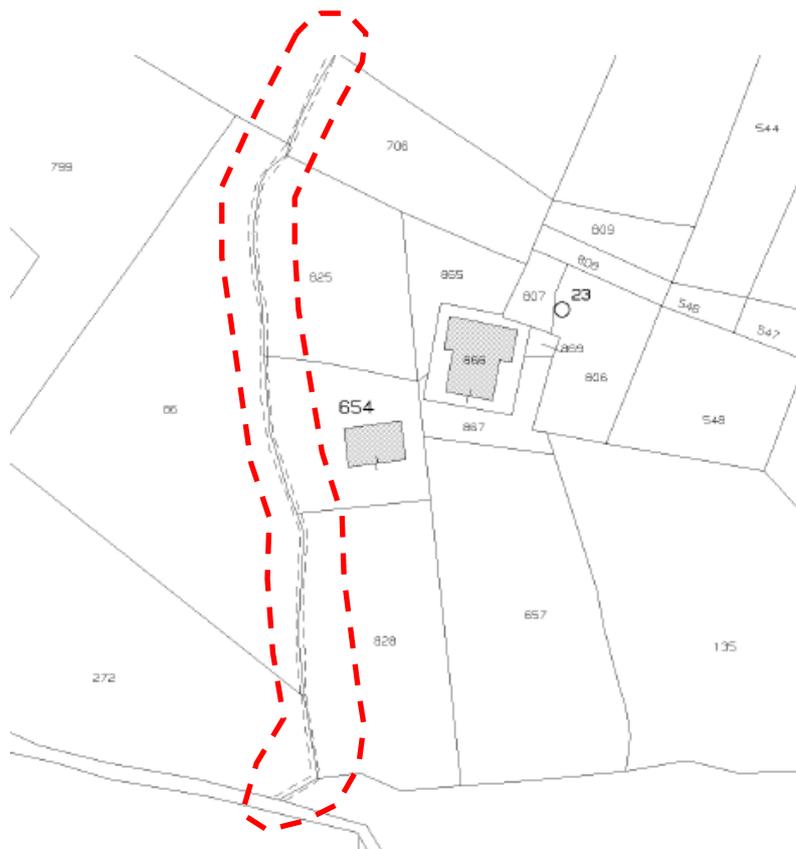
NORD : MAPPALE N.825, oggetto di espropriazione [RGE 113/2010]

EST : MAPPALI N.657- 867

SUD : MAPPALE N.828, oggetto di espropriazione [RGE 113/2010]

OVEST : MAPPALE N.86

Il bene risulta gravato da servitù di passaggio in favore dei fondi ubicati a Sud, raggiungibili attraverso il percorso individuabile sulla mappa catastale.



STRALCIO EDM FG.17

Lotto 2_ Fondo agricolo ubicato a Sicignano degli Alburni_ /// Fg.17 p.lle 111 - 294 ///

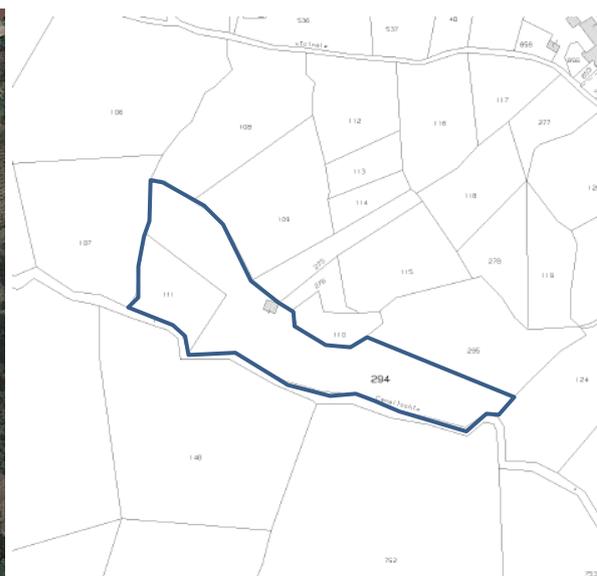
Trattasi di fondo agricolo, in parte incolto, ubicato in località Canalicchio in prossimità del limitrofo vallone, accessibile dalla strada vicinale Corticelle, attraverso particelle di terreno di altrui proprietà, verosimilmente in ragione di servitù di passaggio non rinvenute negli atti traslativi acquisiti.

Individuato al Catasto Terreni al Foglio 17

- p.lla 111, PASCOLO ARB., Sup. are 13 ca 17, R.D. € 1,29 R.A. €1,02
- p.lla 294, SEMINATIVO, Cl.3, Sup. are 54 ca 32, R.D. 8,42 R.A. € 12,62



ORTOFOTO



STRALCIO EDM FG.17

Il fondo, con conformazione irregolare e lievemente acclive verso il corso d'acqua cui confina sul versante Sud, si estende su una superficie complessiva di 6.751 mq.



CARATTERISTICA DEL FONDO

~oOo~

Per un maggior dettaglio circa le consistenze descritte e lo stato di conservazione dei cespiti in parola, si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.



4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

DESTINAZIONE URBANISTICA

Rispetto al vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.8025 del 20/07/1988 e Decreto del Presidente della Comunità Montana “Alburni” del 06/10/1988, esecutivo dal 18/03/1989, i cespiti in parola ricadono in area:

Foglio 17 p.lle n.111, 294 e 654: **zona agricola “E”** ove valgono le seguenti prescrizioni:

Indice fondiario abitazioni	0,03/0,003/0,05 mc/mq
Indice fondiario depositi, impianti, ecc.	0,10 mc/mq
Distanze dai confini	1/1 \geq 5,00 m
Distanze dai fabbricati	1/1 \geq 10,00 m
Superficie coperta – aree boschive, pasc., incolte	0,05 mq/mq
Distanza confini – aree boschive, pasc. Incolte	\geq 20,00 m
n. piani	2 (due)
Altezza max edifici	7,50 m
Lotto minimo	4.000 mq

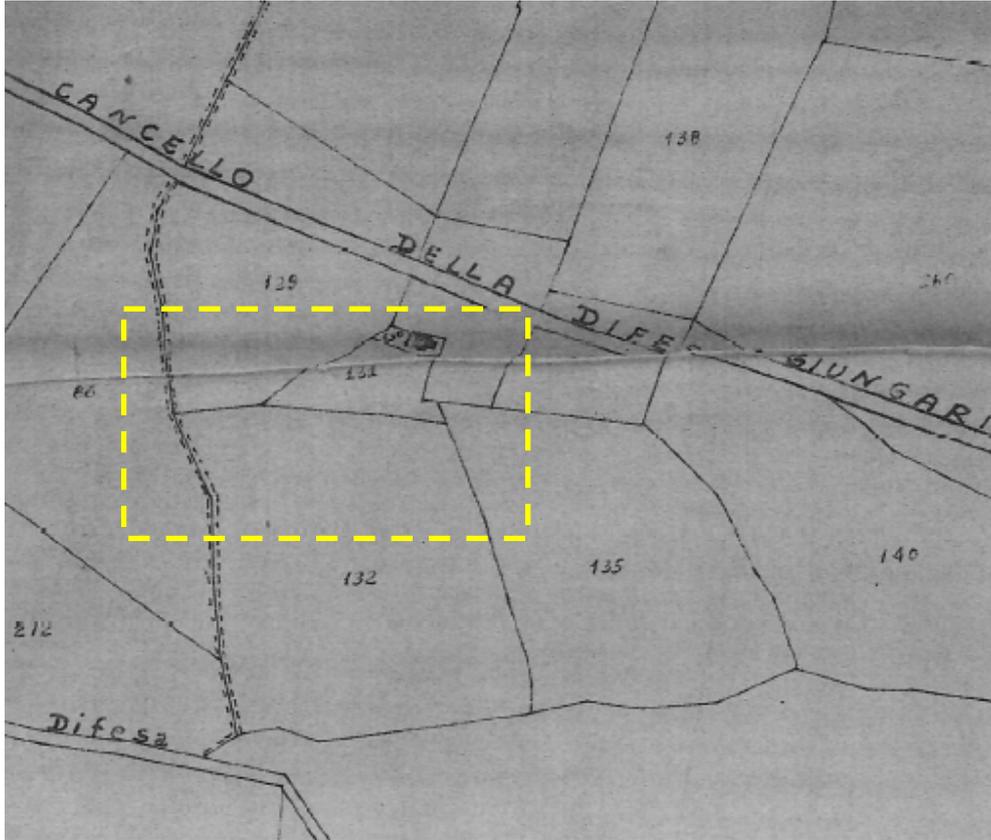
Rispetto al vigente Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Sele dell’autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele, tutti cespiti ricadono in area classificata:

C5 – PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE	Non presente
E6 – RISCHIO IDRAULICO	Non presente
H6 – PERICOLOSITÀ DA FRANA	P_f2a – suscettibilità media, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo.
H7 – RISCHIO DA FRANA	R_f2a – Rischio gravante su aree a pericolosità da frana P_f2a, con esposizione ad un danno moderato o medio, per deformazioni lente e diffuse.

Tutte le p.lle risultano

- sottoposte a vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto 3267/1923;
- non ricadono nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni;
- non ricadono nella perimetrazione dell’area ZPS_IT8050055 e SIC_IT8050033 di Natura 2000;
- non sono iscritte nel Catasto delle aree boscate e pascolive percorse da incendi (art.10 comma 2 legge 353/2000);
- non sono inserite nell’elenco delle terre di uso civico di cui alla L.R. 11 del 17/03/1981.

L’intero territorio comunale è classificato quale “comune interamente montano” ai sensi della legge 911/1952.



	alberghiana	D ₃	
RURALI	zone rurali	E	
OSM	attrezzature urb	F	

Stralcio PRG

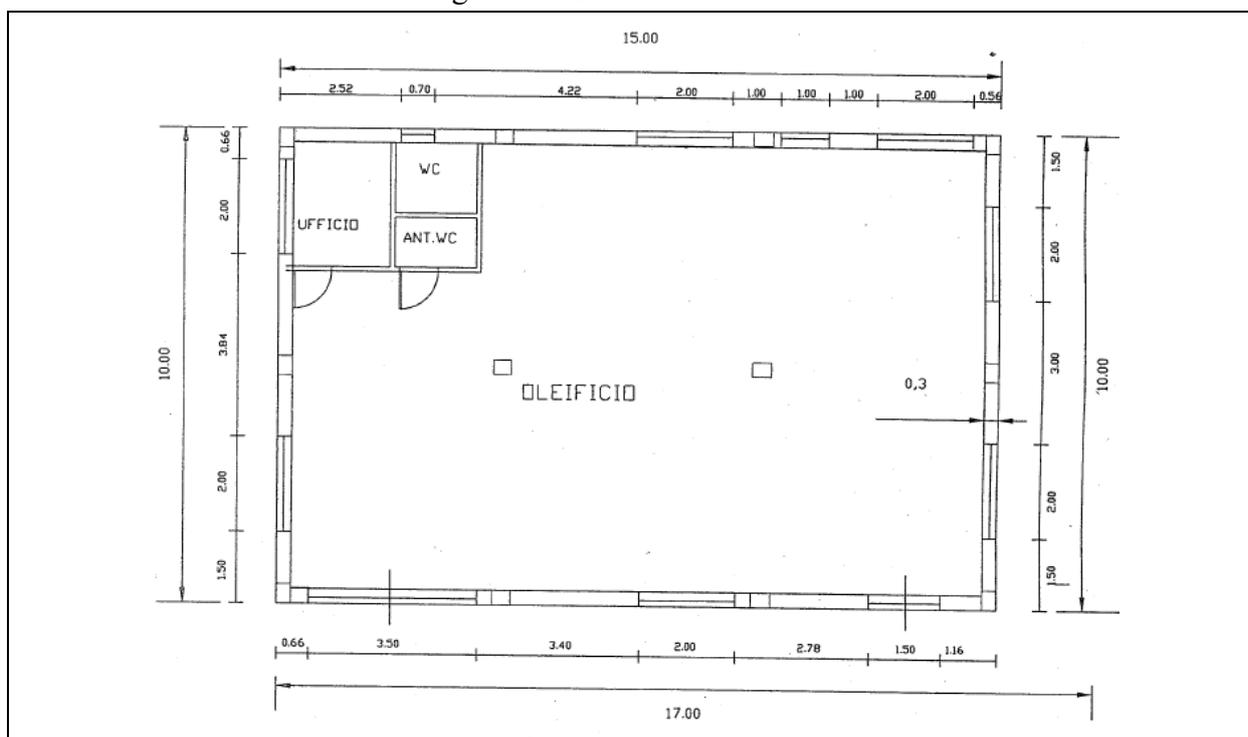
~oOo~



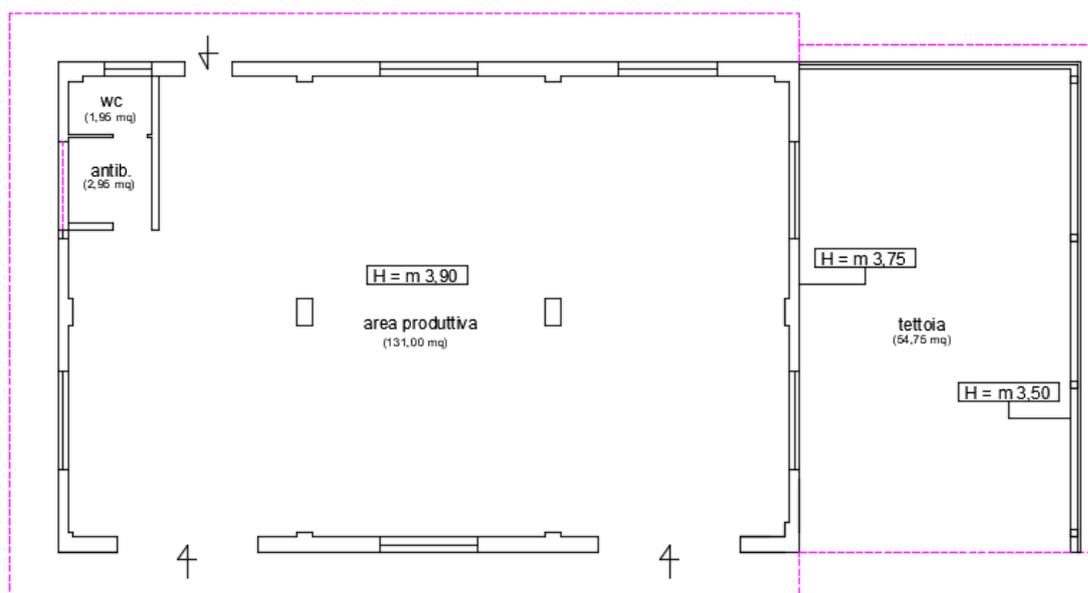
CONFORMITÀ URBANISTICA/CATASTALE

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente, può desumersi che l'edificazione del corpo di fabbrica di cui al Lotto n.1 sia stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.3 rilasciata in data 23/01/2003, pratica edilizia n.57 anno 2002, "PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DESTINATO A PERTINENZA AGRICOLA PER LA LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DELLE OLIVE, OSSIA FRANTOIO, in loc. Difesa, foglio n.17, particelle 652-654-656".

Risulta emesso certificato di agibilità n.3 in data 24/10/2007.



ELABORATO GRAFICO C.E. 3/2003



RILIEVO STATO DEI LUOGHI



Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- presenza di una tettoia non assentita sul versante Ovest;
- differente distribuzione degli spazi interni [vedi locale uffici];
- variazione dei prospetti per differente tipologia e ubicazione delle aperture (vedi prospetto Sud).

Si rileva, inoltre la non conformità catastale.

Al fine di riferire in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che, sebbene l'unità in questione risulti provvista di certificato di agibilità, mentre, invero, lo stesso è da ritenersi inidoneo, attesa peraltro la rinvenuta dismissione dell'impianto di forza elettromotrice, occorre evidenziare che, all'epoca del rilascio del titolo edilizio (cfr. C.E. 3/2003) si assentiva la realizzazione di una volumetria pari a 622,5 mc [= 15 m x 10 m x h 4,15 m], inferiore rispetto alla massima volumetria realizzabile, pari a 628 mc, prevista dalla normativa di P.R.G. e valutabile nel 10% della superficie fondiaria [6.280 mq quale somma delle consistenze catastali dei mappali n.652-654-656].

Orbene, atteso che, all'attualità, per effetto del frazionamento generatosi [le p.lle di terreno n.825 (ex 652) ed 828 (ex 656) risultano sottoposte a vendita coattiva nell'ambito di procedure esecutive tuttora in corso], il cespite in parola [p.lla 654 sub.1] insiste su una superficie pari a 1.444 mq [cfr. consistenza catastale], e che, in ogni caso, in ragione delle prescrizioni di zona di cui al vigente PRG, risulterebbe assentibile un'ulteriore volumetria pari a 5,5 mq [cfr. relazione tecnica di cui al titolo edilizio = 628 mc – 622,5 mc], questo consulente è del parere che la piena commerciabilità del cespite in parola possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici di progetto assentiti con il richiamato titolo edilizio.

Si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/2001, con un costo stimabile in circa euro 10.000,00, atteso che occorrerà

- eseguire l'allineamento catastale mediante procedura DOCFA;
- dotare l'unità di un nuovo certificato di agibilità [Segnalazione Certificata di Agibilità], previo adeguamento degli impianti ausiliari (l'impianto di forza elettromotrice risulta divelto ed inconsistente).



5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.0482244 del 30/09/2021) pervenuta, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni non risultano sottoposti ad alcun gravame.

~oOo~

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 30/09/2021, risultano presenti le seguenti formalità.

❖ **Lotto 1_ Fabbricato adibito a frantoio oleario ubicato a Sicignano degli Alburni_**
Località Scorzo

/// Fg.17 p.lla 654 sub.1 ///

TRASCRIZIONE del 22/03/1991 - COSTITUZIONE DI VINCOLO - Registro Particolare 7362 Registro Generale 8960 - Pubblico ufficiale TORELLA PASQUALE Repertorio 84537 del 12/03/1991. Dalla lettura della formalità non è possibile desumere la tipologia e le connotazioni del vincolo costituito.

ISCRIZIONE del 30/06/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Registro Particolare 4047 Registro Generale 23187 - Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 20162 del 25/06/2003. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 80.000,00, di cui euro 40.000,00 per sorta capitale, in favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA - SOC. COOP. A R.L., Cod. Fisc. 00258900653.

Costo di cancellazione: euro 35,00

TRASCRIZIONE del 22/03/2006 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 9714 Registro Generale 16592 - Pubblico ufficiale UFF.LE GIUDIZIARIO TRIB.LE SA SEZ. DIST. EBOLI Repertorio 224 del 23/01/2006. La formalità risulta trascritta sulle originarie p.lle 652-654-656, in favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., Cod. Fisc. 02691680280, per il credito di euro 26.566,24 oltre spese ed interessi. La procedura esecutiva RGE 63/2006, generata dal presente pignoramento, risulta estinta.

Costo di cancellazione: euro 294,00

TRASCRIZIONE del 24/10/2008 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 30723 Registro Generale 42564 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE SALERNO SEZIONE EBOLI Repertorio 3013 del 26/09/2008. La formalità risulta trascritta, fra altre, sulle originarie p.lle 652-654-656 (errore ubicazionale), in favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., Cod. Fisc. 02691680280, per il credito di euro 31.884,70 oltre spese ed interessi. Con provvedimento del 24/05/2011, depositato in cancelleria in data 02/06/2011, nell'ambito della procedura esecutiva RGE 217/2013 (ex 86/2008 Tribunale di Salerno Sez. distaccata di Eboli) il G.E. dott.ssa Ilaria Bianchi dichiarava la nullità del presente pignoramento limitatamente ai beni di cui al Fg.17 p.lla 652, 654, 656.

Costo di cancellazione: euro 294,00



❖ **Lotto 2_ Fondo agricolo ubicato a Sicignano degli Alburni**

/// Fg.17 p.lle 111 - 294 ///

TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 20691 Registro Generale 29745 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2133 del 17/06/2010. La formalità risulta trascritta sulle p.lle 111-294, in favore della PROVINCIA DI SALERNO, Cod. Fisc. 80000390650, per il credito di euro 84.220,72, oltre alle spese di notifica e agli interessi successivi. La procedura esecutiva RGE 326/2006, generata dal presente pignoramento, risulta tuttora in corso.
Costo di cancellazione: euro 294,00

~oOo~

Per quanto attiene ai gravami di natura urbanistica, si rinvia allo specifico punto.

Occorre evidenziare, inoltre, che il bene di cui al Lotto 1 risulta gravato da servitù di passaggio in favore dei fondi ubicati a Sud, raggiungibili attraverso il percorso individuabile sulla mappa catastale, già riportata a pag.10.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla quantificazione del valore di mercato, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste ed atti specialistici.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, in considerazione del fatto che, all'attualità, il compendio in esame presenta criticità in relazione alla fruibilità, come meglio esplicitata in precedenza, nonché in considerazione delle carenze funzionali che contraddistinguono il manufatto di cui al Lotto n.1, considerando, inoltre, che dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI- Agenzia delle Entrate) si intercettano, per similari destinazioni, valori tra euro/mq 275,00 ÷ 350,00 [per stato conservativo normale], si ritiene di poter applicare i seguenti parametri unitari.

- ≡ Lotto 1: Fabbricato produttivo € /mq 200,00
- ≡ Lotto 2: Terreni € /mq 0,70



In ragione delle consistenze esplicitate al paragrafo 3, si perviene alla seguente ipotesi di stima.

LOTTO 1

S.C.1	:	mq	280,00
V _{MU1}	:	euro/mq	200,00
V _{M1}	:	euro	56.000,00

Al valore innanzi calcolato V_{M1} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. – **40 %** in via cautelativa, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene, nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale

$$V_{M1} = V_{M1} * 0,60 = 33.600,00 \text{ euro}$$

arrotondato a € **34.000,00**

(diconsi euro trentaquattromila/00).

LOTTO 2

S.C.2	:	mq	6.751,00
V _{MU2}	:	euro/mq	0,70
V _{M2}	:	euro	4.725,70

Al valore innanzi calcolato V_{M2} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. – **10 %** in via cautelativa, al fine di tener conto dello stato di accessibilità

$$V_{M2} = V_{M2} * 0,90 = 4.253,13 \text{ euro}$$

arrotondato a € **4.300,00**

(diconsi euro quattromilatrecento/00).



7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei n.2 lotti di vendita sia pari a:

Lotto 1 : € 34.000,00
Lotto 2 : € 4.300,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 15 novembre 2021

Esperto
ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titoli di proprietà
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Report fotografico e planimetria con ottici
7. Istanze e riscontri