

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2019 R.G.E.

Committente

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

COPIA PRIVACY

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Lagonegro
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 25/2019

PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente):

=====
=====

CONTROPARTE - (Debitore)

=====
=====

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto **Dott. Arch. Cristiana BARONE**, nata a Maratea (PZ) il 12.06.1971, C.F. BRNCST71H52E919G, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Potenza, numero d'ordine 891, con studio in Viggianello (PZ), in via Carella n. 29, tel. 347- 0355831 partita iva 01621800760, pec cristianabarone@archiworldpec.it - cristianabarone@hotmail.com

AVENDO RICEVUTO

in data 16 marzo 2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, Dott.ssa TROTTA Giuliana Santa relativamente al procedimento in oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Cristiana BARONE

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE VERIFICHE RELATIVE ALLA DOCUMENTAZIONE

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. , acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso: quest'ultima riportata in allegato alla presente Relazione.

Documentazione non allegata:

- * Provvedimento di nomina Esperto CTU (esperto Arch. Cristiana BARONE) per incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesito di tipo Stima Immobiliare, notificato in data 16 - 03-2022.
- * Verbale giuramento/accettazione incarico esperto stimatore
- * Nomina del Custode giudiziario
- * Certificato Notarile (Il comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 302)
- * Atto di Pignoramento Immobiliare
- * Nota di iscrizione al Ruolo
- * Nota di Trascrizione
- * Istanza di Vendita

Documentazione allegata:

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)
CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

- * Planimetrie Catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio
- * Visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio (01/07/2023 ultimo agg.)
- * Richiesta accesso agli Atti Comune di Sala Consilina (SA) UTC
- * Richiesta accesso agli Atti Comune di Sala Consilina (SA) UFFICIO ANAGRAFE
- * Richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Sala Consilina (SA)
- * Convocazione Sopralluogo
- * Verbale di avvenuto inizio delle operazioni peritali
- * Verbale di inizio delle operazioni peritali
- * Documentazione prodotta dall' UTC del Comune di Sala Consilina (SA) nella fattispecie Richiesta di Titoli autorizzativi e trasmissione dei relativi Elaborati Tecnici
- * Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) UTC
- * Certificato di Residenza/ estratto matrimonio della signora ===== rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) Ufficio Anagrafe
- * Rilievo Metrico di Riscontro
- * Rilievo Fotografico
- * Spese certificate

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva ad identificare gli immobili oggetto della presente procedura, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e

Relazione perizia - Pagina 2

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

storiche e delle planimetrie catastali del Comune di Sala Consilina (SA).

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- * identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e storiche e delle Planimetrie catastali del Comune di Sala Consilina (SA)
- * effettuare un sopralluogo di natura tecnica (data 04- 07-2022, ore 11,30) alla presenza dell'esecutato, signora ===== per verificare l'effettiva consistenza dei beni pignorati;
- * eseguire in data 04--07-2022 un rilievo fotografico;
- * verificare lo stato in essere degli immobili pignorati, ovvero lo stato di occupabilità;
- * reperire gli atti relativi ai titoli autorizzativi ove presenti, rilasciati dal comune competente Comune di Sala Consilina (SA)
- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali titolarità catastale, ossia l'effettivo legame giuridico esistente tra l'intestatario catastale e gli immobili oggetto di procedimento, con specificazione del diritto reale;
- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali la conformità catastale, dunque la perfetta rispondenza, nel rispetto della normativa vigente (D.L. 78/2010), tra lo stato di fatto e le informazioni contenute nei documenti catastali:

L'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, aggiunge il comma 1-bis all'art. 2 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, legge recante, come noto, modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatico nelle conservatorie dei registri immobiliari. La nuova formulazione dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, è, pertanto, la seguente:

"1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali, la legittimità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedimento;
- * definire, in ambito delle dovute constatazioni peritali, la rispondenza edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedimento;
- * redigere relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice con provvedimento del 16/03/2022 si effettua il controllo relativo alla completezza della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura; conseguentemente si procede all'inizio delle operazioni peritali in primo luogo a mezzo di una ricerca

Relazione perizia - Pagina 3

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

della documentazione catastale degli immobili oggetto di procedura presso l'Agenzia del Territorio sportello zonale ubicato presso il Comune di Lauria, PZ, da cui si effettua reperimento di dati di tutti gli immobili oggetto di procedimento, come di seguito elencati:

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

In esito di un attento studio degli atti di procedura e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, si ritiene di dover riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Si accerta la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEI DIRITTI REALI

COMUNE CENSUARIO SALA CONSILINA (CODICE H683)

Il giorno 04/07/2022, alle ore 11,30 il C.T.U. **Dott. Arch. Cristiana BARONE** unitamente all'esecutato, signora ===== si recava in Sala Consilina (SA) alla Via Dante Alighieri n. 25, già nominata via Dante, per eseguire quanto in ordinanza del G.E.

L'accesso aveva inizio alle ore 11,30 presso l'immobile sito in località' VIA DANTE N.25

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

Tipo Immobile: Abitazione di Tipo Economico - Destinazione d'Uso: Residenziale

Diritti e oneri reali :

===== nata a ===== (==) il =====
=====

proprietà 1/1

L'accesso / **SOPRALLUOGO DI TIPO TECNICO** terminava alle ore 12:30

Relazione perizia - Pagina 4

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

Si precisa dunque che delle parti assunte a procedimento risulta presente al suddetto sopralluogo solo la signora ===== **proprietaria dell'immobile ed eseguita**, e non si dimostra impedimento alcuno all'accesso presso l'immobile pignorato. In occasione del suddetto sopralluogo si procede ad un rilievo metrico di riscontro e ad un rilievo fotografico. Tali operazioni risultano utili al fine di verificare la rispondenza ai dati catastali planimetrici e di superficie ed agli atti amministrativi e tecnici forniti dall'ufficio tecnico del Comune di appartenenza. E' fatta dunque richiesta di Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sala Consilina (SA) al fine di reperire tutti gli atti ed i titoli autorizzativi anche lontani nel tempo, che hanno consentito lo stato dell'immobile così come appare allo stato attuale.

RICOSTRUZIONE STORICO - CATASTALE - PROVENIENZA VENTENNALE

NOTE TECNICHE DI SINTESI

Dall'impianto del meccanografico:

UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

INTESTATO:

===== nata a ===== (===) il =====

c.f. =====

proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA:

Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

INDIRIZZO: Via Dante n. 25 Piano T - 1

ANNOTAZIONI : Rettifica del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94

Mappali Terreni Correlati

CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 1400
CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 2201
CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 2204

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 14/06/2004

DATI DERIVANTI DA:

Variazione nel classamento del 14.06.2004 Pratica n. SA0230428 in atti dal 14.06.2004 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38894.1/2004)

INDIRIZZO : Via Dante n. 25 Piano T.1

ANNOTAZIONI: Rettifica del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

Mappali Terreni Correlati

CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 1400
CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 2201
CODICE COMUNE H683 - Foglio 46 - Particella 2204

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 31/05/2004

DATI DERIVANTI DA:

Variazione del 31/05/2004 Pratica n. SA0203857 in atti dal 31/05/2004 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33633.1/2004)

INDIRIZZO : Via Dante n. 25 Piano T.1

ANNOTAZIONI: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'INTESTAZIONE ALLA DATA DELLA RICHIESTA DERIVA DAI SEGUENTI ATTI:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 28/04/2014

INTESTATI:

===== nata a ===== (===) il =====

c.f. =====

proprietà 1/1

INTESTATI:

===== nato a ===== (===) il =====

c.f. =====

proprietà 1/1 fino al 28/04/2014

DATI DERIVANTI DA:

Atto del 28/04/2014 - Pubblico Ufficiale BARELLA SERGIO - sede BATTIPAGLIA (SA) Rep. n. 83295 - COMPRAVENDITA - Rettifica la trasc. n. 4543/2004 - Nota presentata con Modello Unico n. 13012.1/2014 Reparto PI di SALERNO in atti dal 02/05/2014

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 21/12/2004

INTESTATI:

===== nata a ===== (===) il =====

c.f. =====

proprietà 1/1 fino al 28/04/2014

DATI DERIVANTI DA:

Atto del 21/12/2004 - Pubblico Ufficiale BARELA SERGIO - Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 65741 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trascr. n. 13012/2014 - Nota presentata con Modello Unico n. 45743.1/2004 Repertorio PI di SALERNO in atti dal 29/12/2004.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 31/05/2004

INTESTATI:

===== nato a ===== (===) il =====

c.f. =====

proprietà 1/1 fino al 21/12/2004

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE del 31/05/2004 Pratica n. SA0203857 in atti dal 31/05/2004 - FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33633.1/2004)

Relazione perizia - Pagina 6

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

RICOSTRUZIONE STORICA DEL DOMINIO

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

L'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà della signora ===== nata a ===== (===) il =====, c.f. =====, per la quota dell'intero in piena proprietà, per averlo acquistato dal signor ===== nato a ===== (===) il ===== c.f. =====, con atto di compravendita del 21.12.2004, in notar **BARELA SERGIO IN BATTIPAGLIA (SA)** Rep. n. 65741/19227, trascritto il 28.12.2004 ai nn. 61010/45743 e successivo atto in rettifica trascritto il 02.05.2014 ai nn 15427/13012, in quanto per errore la parte acquirente era stata generalizzata ===== nata a ===== (===) il =====, c.f. =====. Al predetto dante causa signor =====, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 02.01 1959 in notar Mario Sica, trascritto il 29.01.1959 ai nn. 1793/1624, da potere della signora ===== nata a ===== (===), il ===== c. f. =====.

IPOTECHE E FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) (CODICE H683)

CATASTO FABBRICATI

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

LOCALITÀ VIA DANTE ALIGHIERI N. 25

DALLE RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI IPOTECARI SI EVIDENZIANO I SEGUENTI GRAVAMI:

* **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**, trascritto in data 16.04.2019 ai nn. 15507/12003, nascente da verbale di pignoramento immobili de 08.03.2019, Tribunale di Lagonegro, rep n. 373, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena - c.f. 00884060526 e contro la signora ===== nata a ===== (===) il ===== c.f. =====, avente per oggetto quota dell'intera proprietà di:

ABITAZIONE

Relazione perizia - Pagina 7

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

* **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 28.12.2004 ai nn. 61015/10420, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.12.2004 ai rogiti del notaio Barela Sergio da Battipaglia, rep. n. 65742, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena - c.f. 00884060526 e contro la signora ===== nata a ===== (===) il ===== c.f. =====, per un montante ipotecario di euro 200.000,00 ed un capitale di euro 100.000,00. Durata 25 anni, avente per oggetto quota dell'intera proprietà di:

ABITAZIONE

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

* **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 02.05.2014 ai nn. 15428/1305 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.04.2014 ai rogiti del notaio Barela Sergio da Battipaglia, rep. n. 83296/30518 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena - c.f. 00884060526 e contro la signora ===== nata a ===== (==) il ===== c.f. ===== per un montante ipotecario di euro 200.000,00 ed un capitale di euro 100.000,00. Durata 25 anni, avente per oggetto quota dell'intera proprietà di:

ABITAZIONE

FG. 46 PART. LLA 2200 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2201 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2203 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 2204 SUB 7
FG. 46 PART. LLA 1400 SUB 7

La presente ipoteca è stata iscritta in rettifica alla precedente presso l'Ufficio del Registro di Salerno il 28.12.2004 ai nn. 61015/10420, per errore nella indicazione della data di nascita della signora =====

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI REGOLAMENTO URBANISTICO

L'UTC del Comune di Sala Consilina (SA), con atto del tipo "Certificato di Destinazione Urbanistica" (Art. 30 del D.P.R. 06-06-2001 N. 380 e s.m.i.) del 23 Agosto 2022, nella persona del Responsabile del servizio Ing. Attilio DE NIGRIS certifica che

l'area sita nel Comune di Sala Consilina, identificata catastalmente sulla base degli elementi presentati dalla richiesta e dalle risultanze degli atti in possesso, hanno la destinazione d'uso come di seguito indicato:

FG 46 PART 1400 sub 7
FG 46 PART 2200 sub 7
FG 46 PART 2201 sub 7
FG 46 PART 2203 sub 7
FG 46 PART 2204 sub 7

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

(già risultante planimetricamente dal NCTU unicamente come FG 46 PART 1400 sub 7)

Zona "A" - Centro Storico

CARATTERISTICHE DI PRG

Estratto - Capo II ZONE RESIDENZIALI - ART. 9 ZONA STORICA TIPO "A"

Nella Zona Storica, il Piano si attua a mezzo del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero. Nella redazione e nella successiva realizzazione del Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere osservati i seguenti principi normativi: fermo restando il criterio di risanamento dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi nei limiti della volumetria preesistente delle superfici per piano preesistente e comunque il tutto contenuto in un volume pari al preesistente.

La edificazione sulle aree libere potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) **indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;**
- 2) **altezza massima non superiore a quella dell'edificio più vicino;**
- 3) **distacco minimo dai fabbricati mt 10. E' consentita l'aderenza;**
- 4) **distacco minimo dai confini mt. 5**

In assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero può autorizzarsi l'intervento diretto, con concessione edilizia, per quelle opere definite dalle lettere a-b-c-d dell'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione potranno essere autorizzati minimi incrementi volumetrici, non superiori a 30 mc. per alloggio, nei casi in cui occorre migliorarne la funzionalità interna o per dotare gli alloggi stessi di servizi igienico-sanitari.

IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO SOTTOPOSTI AI SEGUENTI VINCOLI URBANISTICI:

La classificazione in stralcio dal P.R.G del Comune di Sala Consilina è stabilita in base alla carta dell'uso agricolo ed attività colturali, adottata con Delibera Consiliare n. 23 del 14/03/1990. Ai fini dell'edificazione dell'area indicata, occorre tener conto di eventuali "vincoli di asservimento" scaturenti da concessioni edilizie già rilasciate, riguardanti l'area medesima. L'area oggetto della certificazione non è interessata da incendi ai sensi della Legge n. 353/2000.

La zona interessata ricade nell'ambito di applicazione del P.S.A.T. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale pubblicato sulla G.U. n. 247 del 22/10/2012

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI CON IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) H683

FG 46 PART 1400 sub 7

FG 46 PART 2200 sub 7

FG 46 PART 2201 sub 7

FG 46 PART 2203 sub 7

FG 46 PART 2204 sub 7

Proprietà 1/1

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

Tipo Immobile: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AVENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Constatazioni: Immobile in normale stato di conservazione.

Il Fabbricato è costituito da un'unica Unità Abitativa formata da due piani collegati mediante scala interna di mq 141,62, libero su due lati.

Esso risulta in tal modo composto:

PIANO TERRA : ingresso, deposito, soggiorno, soggiorno/letto, bagno, ripostiglio, cucina e 3 balconi.

PIANO PRIMO: letto, letto, letto, letto/svago, bagno e corridoio.

CONFINI

FG 46 CAPPELLA MADONNA DELLE GRAZIE

FG 46 VIA DANTE ALIGHIERI

FG 46 VICOLO LUMACA

PROSPETTO SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1

Tipo Immobile: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO LIBERO SU DUE LATI

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 141,62

PREZZO BASE euro 51.884,00

Viggianello LUGLIO 2023

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Cristiana BARONE

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili come espresso nei quadri di sintesi, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Relazione perizia - Pagina 11

STIMA DELL'IMMOBILE

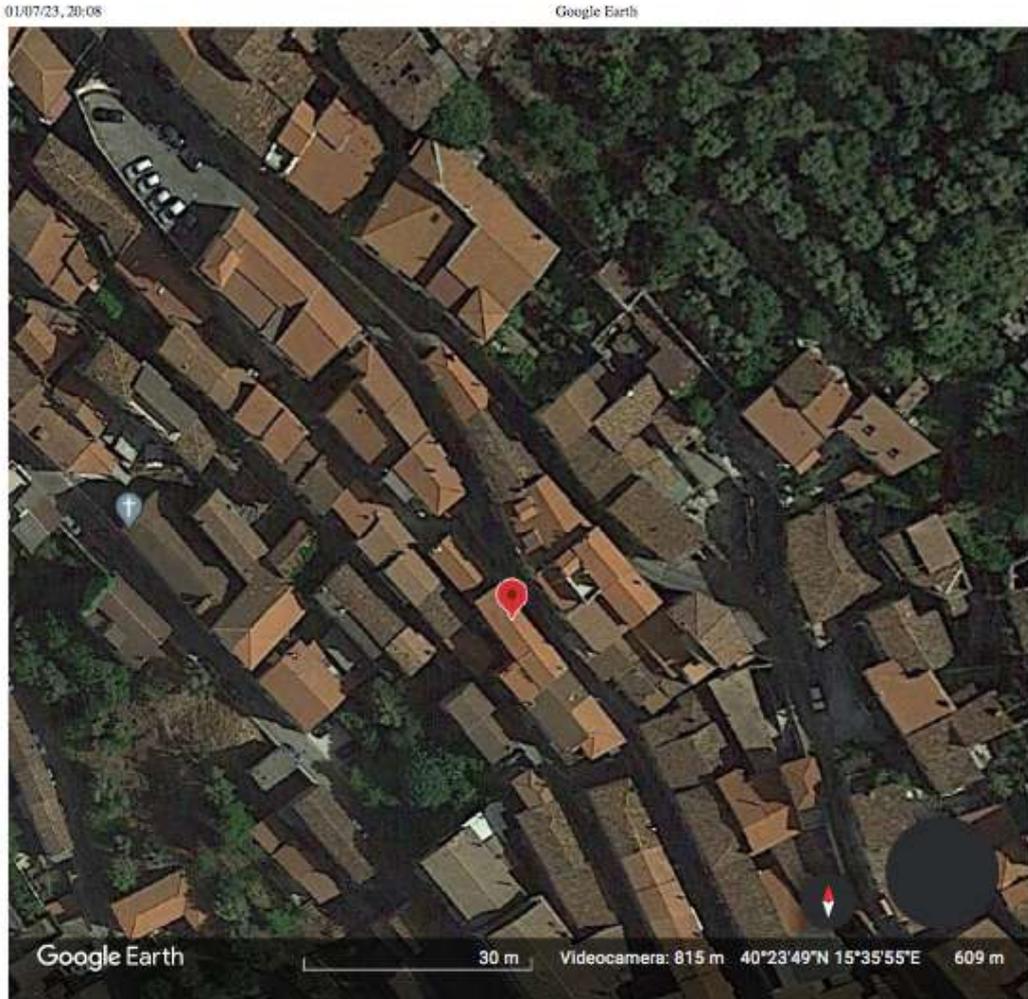
Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA



<https://earth.google.com/web/@40.39710791,15.59876142,804.62055021a,10.00072779d,35y,D.03160215h,D.De>

1/1

FOTO AEREA

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)						
Proprietà	=====						
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Sub. 7	Cat. A/4

DATI CATASTALI**DATI IDENTIFICATIVI**

Provincia	SALERNO		Comune	SALA CONSILINA		Tipo unità	Fabbricati
Sezione	urbana	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Subalterno	7

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	B1	Micro Zona	0	Categoria	A/4	Classe	2	Consistenza	vani 9	Superficie catastale	mq192	Rendita catastale	euro 390,44
----------------	----	------------	---	-----------	-----	--------	---	-------------	--------	----------------------	-------	-------------------	-------------

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità				Classe	/	Superficie	ha	a	ca	Reddito Dominicale	/	Reddito Agrario	/
---------	--	--	--	--------	---	------------	----	---	----	--------------------	---	-----------------	---

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	SALA CONSILINA	Codice Comune	H683		
	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Denominatore		Tipo particella	

Intestatari

===== nata a ===== (===) il ===== C F =====
--

Annotazioni

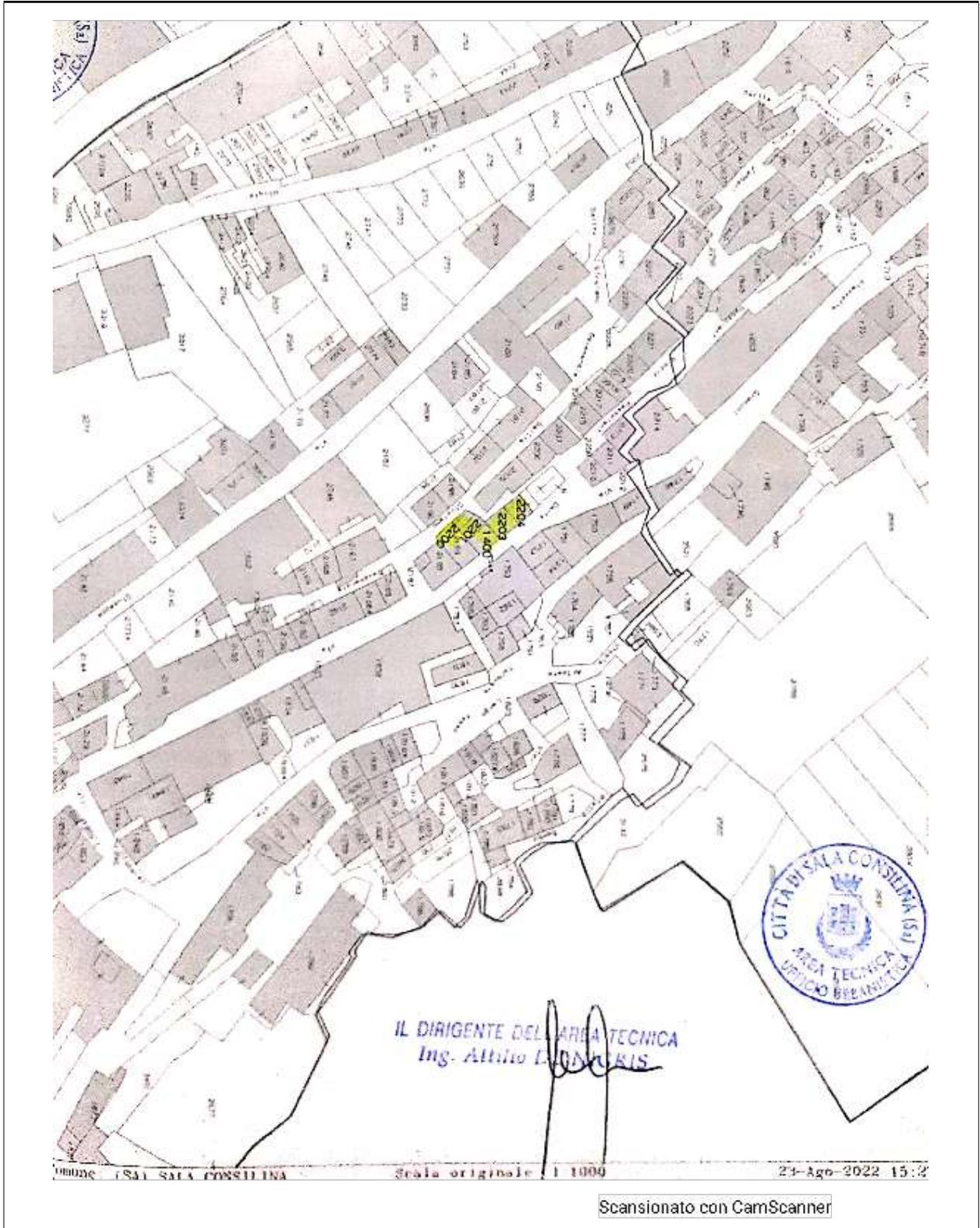
Proprietà 1/1

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)								
Proprietà	=====								
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Sub.	7	Cat.	A/4

PLANIMETRIA



FOGLIO DI MAPPA

STIMA DELL'IMMOBILE

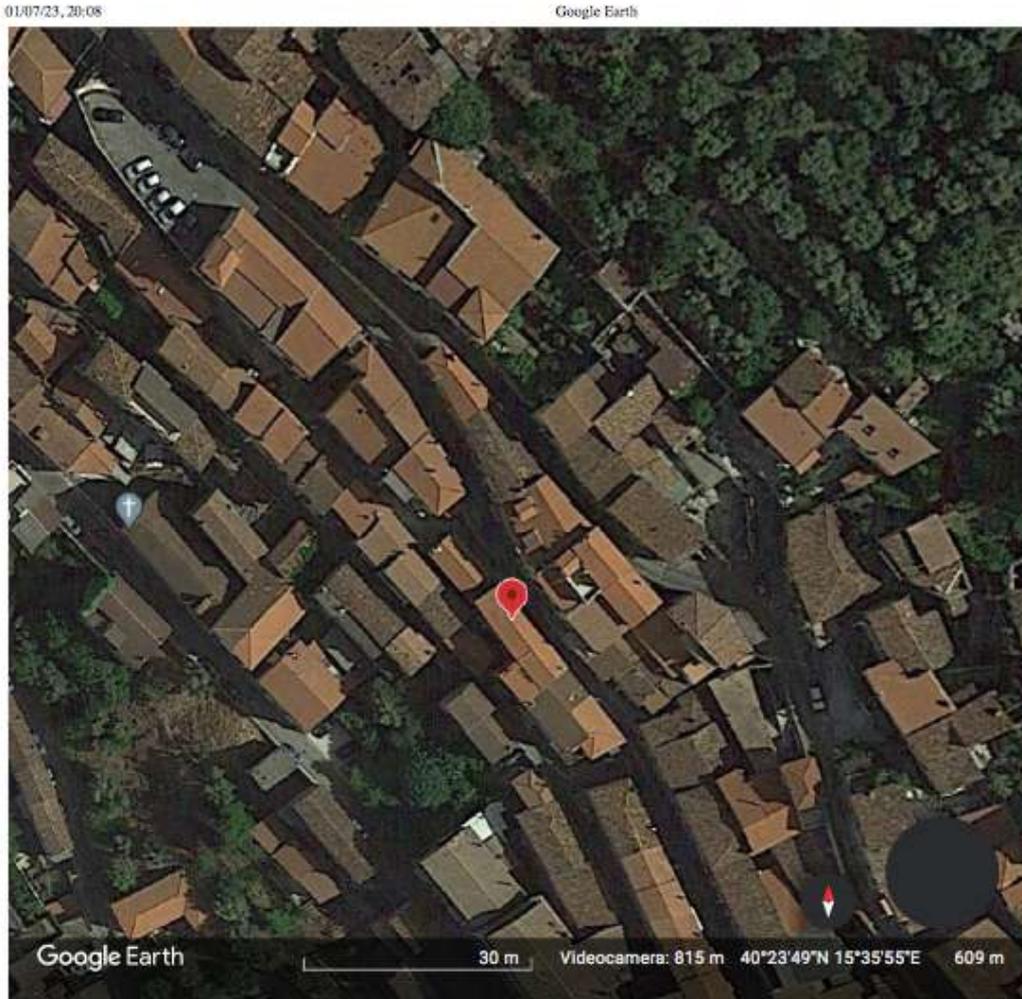
Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA



<https://earth.google.com/web/@40.39710791,15.59876142,804.62055021a,10.00072779d,35y,D.03160215h,D.De>

1/1

FOTO AEREA

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA

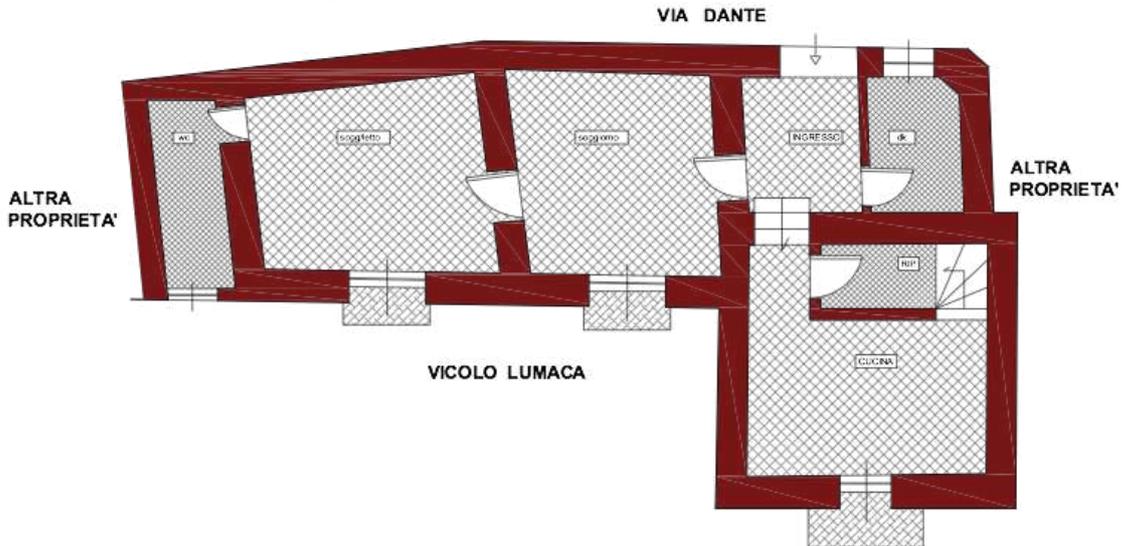
FOGLIO 46 PARTICELLA 1400 sub 7

PIANTA PIANO TERRA

h cm 2.85

SUP COPERTA mq 63.92

SUP SCOPERTA mq 1.98



PIANTA PIANO TERRA

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

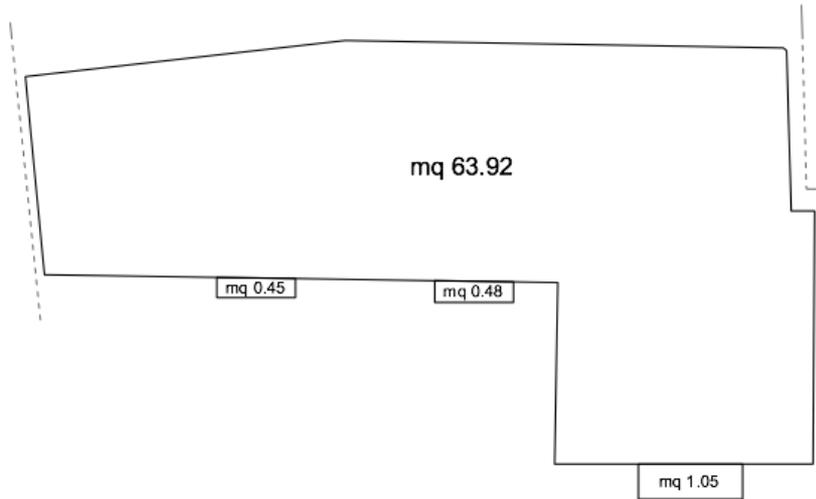
Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA

FOGLIO 46 PARTICELLA 1400 sub 7

**PIANTA PIANO TERRA
POLIGONO DELLE SUPERFICI**

**SUP COPERTA mq 63.92
SUP SCOPERTA mq 1.98**



PIANO TERRA POLIGONO DELLE SUPERFICI

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA

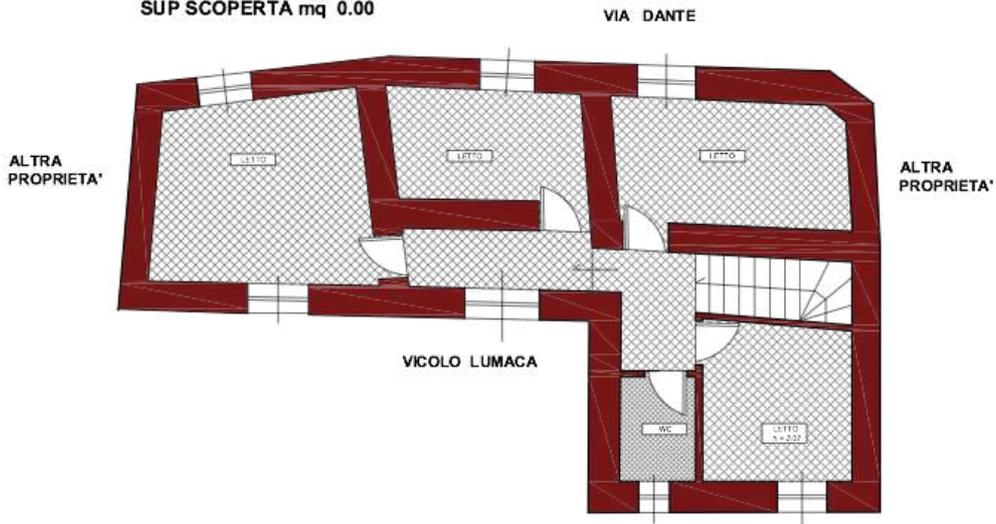
FOGLIO 46 PARTICELLA 1400 sub 7

PIANTA PIANO PRIMO

h cm 2.83

SUP COPERTA mq 77.11

SUP SCOPERTA mq 0.00



PIANTA PIANO PRIMO

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

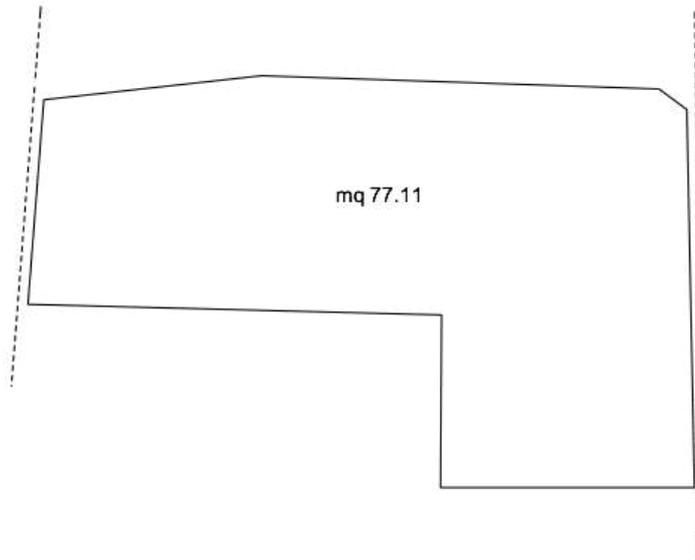
Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA

FOGLIO 46 PARTICELLA 1400 sub 7

**PIANTA PIANO PRIMO
POLIGONO DELLE SUPERFICI**

**SUP COPERTA mq 77.11
SUP SCOPERTA mq 0.00**



PIANO PRIMO POLIGONO DELLE SUPERFICI

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

CONSTATAZIONI

Descrizione

FABBRICATO RESIDENZIALE

L'immobile oggetto di Esecuzione situato nel Comune di Sala Consilina (SA), è riportato attualmente nel NCTU - Sezione Fabbricati -

FG 46 PART 1400 sub 7
FG 46 PART 2200 sub 7
FG 46 PART 2201 sub 7
FG 46 PART 2203 sub 7
FG 46 PART 2204 sub 7

Definite Planimetricamente al NCEU in FG 46 PART. 1400 sub 7

Esso risulta di proprietà della signora =====, nata a ===== (==) il =====, quota proprietà 1/1.

In merito a ciò, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sala Consilina (SA), a norma dell'art. 33, comma 1 del D.P.R. 30.05.1989, n. 223,

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente, certifica che =====, nata il ===== a ===== (Atto n. 391 p.1 s. A a.1986), risulta iscritta nell'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Sala Consilina dal 08-03-1997 proveniente da =====, con abitazione in via Dante, 25.

Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 2007, parte 2^a, serie A, numero 49, (rilasciato dal Comune di Sala Consilina in data 24/08/2022) risulta che con sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 20/06/2022, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente contratto, cui si riferisce l'atto citato.

La struttura in questione risulta attualmente costituita da un'unica unità abitativa di rilevante quadratura, con stato di occupabilità non libero, bensì abitata ma non dalla proprietaria. Non si rileva documento alcuno assimilabile a contratto di locazione e/o contratto di comodato d'uso.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' ABITATIVA

L'immobile di civile abitazione in forma di unità abitativa unifamiliare, presenta una struttura in muratura portante e solai in legno e si sviluppa su due piani: un piano terra, con accesso sulla via Dante n. 25, ed un primo piano. I due livelli risultano collegati mediante una scala interna.

L'unità abitativa risulta composta nel seguente modo:

- piano terra con destinazione d'uso prevalente di piano giorno, comprendente un soggiorno/salotto, cucina, ripostiglio, un secondo soggiorno (all'atto del sopralluogo adibito a camera da letto) un ingresso, un bagno a servizio del piano, un deposito (all'atto del sopralluogo non accessibile, dunque non visionabile) e tre balconi;

- un primo piano con destinazione d'uso di piano notte, comprendente: un corridoio di distribuzione, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, una terza camera (all'atto del sopralluogo adibita a svago) ed un bagno a servizio del piano.

PIANO TERRA**Il piano terra è composto dai seguenti ambienti:**

INGRESSO	mq 4.27
DEPOSITO	mq 8.03
SOGGIORNO	mq 10.45
SOGGIORNO/LETTO	mq 11.29
BAGNO	mq 3.45
RIPOSTIGLIO	mq 1.88
CUCINA	mq 10.74

Constatazioni - Pagina 1

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

CONSTATAZIONI

ALTEZZA PIANO TERRA H = m 2.85

SUPERFICIE COPERTA MQ 63.92

BALCONI mq 1.98

SUPERFICIE SCOPERTA MQ 1.98

PIANO PRIMO

Il piano primo è composto dai seguenti ambienti:

LETTO	mq	10.59
LETTO	mq	8.04
LETTO	mq	14.47
LETTO/SVAGO	mq	7.80
BAGNO	mq	2.67
CORRIDOIO	mq	10.81

ALTEZZA PIANO PRIMO H = m 2.83

SUPERFICIE COPERTA MQ 77.11

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ 141.03

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ 1.98

L'immobile, libero su due lati, è ubicato nel centro storico della cittadina. Esso appare strutturalmente compromesso al piano inferiore a causa di una marcata instabilità del solaio di calpestio nell'ambiente salotto tuttavia versa sommariamente in uno stato di conservazione definibile normale. I due piani si mostrano rifiniti con pavimento di tipo ordinario ed intonaco di tipo civile in tinte varie, in alcuni ambienti di colore acceso.

Si constatano al piano superiore e nei bagni alcune tracce di umidità e scalcinate, dovute ad infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto e dalle pareti esterne.

Gli infissi esterni sono in prevalenza in legno con scuri interni in tinta media, alcuni tra questi, sono stati sostituiti da infissi in alluminio; le porte interne sono in legno chiaro, la scala interna è rivestita in marmo misto, non di pregio. In alcuni ambienti sono presenti alcuni elementi caloriferi, tuttavia l'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento, si constata la presenza di un camino, inutilizzato, all'interno dell'ambiente cucina.

L'esterno dell'abitazione su via Dante mostra alcune scalcinate nella finitura in tinta chiara ed una zoccolatura di abbellimento.

CONFINI

FG 46 CAPPELLA MADONNA DELLE GRAZIE

FG 46 VIA DANTE ALIGHIERI

FG 46 VICOLO LUMACA

L'UTC del Comune di Sala Consilina (SA), con atto del tipo "Certificato di Destinazione Urbanistica" (Art. 30 del D.P.R. 06-06-2001 N. 380 e s.m.i.) del 23 Agosto 2022, nella persona del Responsabile del servizio Ing. Attilio DE NIGRIS certifica che

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

CONSTATAZIONI

l'area sita nel Comune di Sala Consilina, identificata catastalmente sulla base degli elementi presentati dalla richiesta e dalle risultanze degli atti in possesso, hanno la destinazione d'uso come di seguito indicato:

FG 46 PART 1400 sub 7
FG 46 PART 2200 sub 7
FG 46 PART 2201 sub 7
FG 46 PART 2203 sub 7
FG 46 PART 2204 sub 7

(già risultante planimetricamente dal NCTU unicamente come FG 46 PART 1400 sub 7)

ricadono in zona "A" - Centro Storico

La classificazione è stabilita in base alla carta dell'uso agricolo ed attività colturali, adottata con Delibera Consiliare n. 23 del 14/03/1990. Ai fini dell'edificazione dell'area innanzi indicata, occorre tener conto di eventuali "vincoli di asservimento" scaturenti da concessioni edilizie già rilasciate, riguardanti l'area medesima. L'area oggetto della certificazione non è interessata da incendi ai sensi della Legge n. 353/2000.

La zona interessata ricade nell'ambito di applicazione del P.S.A.T. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale pubblicato sulla G.U. n. 247 del 22/10/2012

CARATTERISTICHE DI PRG

Estratto - Capo II ZONE RESIDENZIALI - ART. 9 ZONA STORICA TIPO "A"

Nella Zona Storica, il Piano si attua a mezzo del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Nella redazione e nella successiva realizzazione del Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere osservati i seguenti principi normativi: fermo restando il criterio di risanamento dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi nei limiti della volumetria preesistente delle superfici per piano preesistente e comunque il tutto contenuto in un volume pari al preesistente.

La edificazione sulle aree libere potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;**
- 2) altezza massima non superiore a quella dell'edificio più vicino;**
- 3) distacco minimo dai fabbricati mt 10. E' consentita l'aderenza;**
- 4) distacco minimo dai confini mt. 5**

In assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero può autorizzarsi l'intervento diretto, con concessione edilizia, per quelle opere definite dalle lettere a-b-c-d dell'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione potranno essere autorizzati minimi incrementi volumetrici, non superiori a 30 mc. per alloggio, nei casi in cui occorre migliorarne la funzionalità interna o per dotare gli alloggi stessi di servizi igienico-sani tari.

Titolarità

Esiste corrispondenza tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e quanto in Titolarità dell' Esecutata.

Constatazioni - Pagina 3

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

CONSTATAZIONI

Si precisa che le particelle

FG 46 PART 1400 sub 7
FG 46 PART 2200 sub 7
FG 46 PART 2201 sub 7
FG 46 PART 2203 sub 7
FG 46 PART 2204 sub 7

Definite Planimetricamente al NCEU in FG 46 PART. 1400 sub 7

Provenienza del bene:

Detto immobile risulta di proprietà della signora ===== nata a ===== (==) il =====, c.f. =====, per la quota dell'intero in piena proprietà, per averlo acquistato da potere del signor ===== nato a ===== (==) il ===== c. f. =====, con atto di compravendita del 21.12.2004, in notar Barela Sergio di Battipaglia (SA) rep. n. 65741/19227, trascritto il 28.12.2004 ai nn. 61010/45743, e successivo atto di rettifica trascritto il 02/05/204 ai nn. 15427/13012, in quanto per errore la parte acquirente era stata generalizzata ===== nata a ===== (==) il =====

Al signor =====, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 02.01.1956, in notar Mario Sica, trascritto il 29.04.1959 ai nn. 1793/1624, da potere della signora ===== nata a ===== (==) il ===== c.f. =====

Conformità catastale

Si constata la non corrispondenza tra quanto contenuto nei documenti catastali e quanto emerso in sede di sopralluogo.

Si precisa in merito che dall'analisi della visura catastale foglio 46 particelle 1400/2200/2201/2203/2204 sub 7 non esiste corrispondenza relativa ai dati di superficie.

Tanto espresso potrà essere sanato con un perfezionamento catastale ad opera di un Tecnico Abilitato.

Legittimità edilizia e urbanistica

Si constata la legittimità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita attraverso un accesso agli atti presso l'UTC del comune di Sala Consilina si evince che l'immobile rientra nel comparto Edilizia Storica, essendo stato costruito prima del 1967.

Non esistono per tale motivo titoli abilitativi riguardanti la costruzione del fabbricato, esiste però agli atti del Comune (UTC) :

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

TITOLO ABILITATIVO AL RIFACIMENTO DI UNA COPERTURA DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR =====

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Pratica edilizia N 147 del 1 Ottobre 1991, Prot. N. 8798 (Vedi Allegato Documentazione Tecnica)

Gli Elaborati di Progetto e relativa Relazione Tecnica, presentati nella richiesta, richiedono autorizzazione al rifacimento di una copertura presentante un dissesto di carattere generale. La stessa copertura risulta all'atto della richiesta, essere costituita da orditura in legno con manto coperto in coppi in argilla: orditura in legno presentante pessime condizioni sia per vetustà che per infiltrazioni di acqua piovana causate da una non perfetta sistemazione del manto coperto. L'orditura viene inoltre definita nei detti documenti "poco sicura" da un punto di vista sismico per la mancanza di cordoli lungo il perimetro.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

CONSTATAZIONI

Efficienza energetica

Non sono presenti Certificati di Prestazione Energetica nè eventuali attestazioni che possano influenzare l'efficienza energetica degli impianti.

Conformità degli impianti

Non esistono certificati di esecuzione di opere a regola d'arte
Si constata la non conformità degli impianti alla normativa vigente

Limiti e assunzioni

FOGLIO 46 PARTICELLE 1400 - 2200 - 2201 - 2203 - 2204 SUB 7

IN SINTESI PLANIMETRICA

FOGLIO 46 PARTICELLA 1400 SUB 7

===== nata a ===== (==) il ===== c. f. ===== (stato civile:
Divorziata)

Proprietà 1/1

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)								
Proprietà	=====								
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Sub.	7	Cat.	A/4

FOTOGRAFIE

	ESTERNO
	ESTERNO
	ESTERNO
	ESTERNO

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

FOTOGRAFIE

	INGRESSO
	INGRESSO - ACCESSO ALLA CUCINA
	INGRESSO
	INGRESSO PARTICOLARE SCALCINATURA DELLA TINTEGGIATURA

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

FOTOGRAFIE

	SOGGIORNO
	SOGGIORNO
	SOGGIORNO/LETTO
	SOGGIORNO/LETTO

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	RIPOSTIGLIO
	CUCINA
	CUCINA
	CUCINA

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	CUCINA
	CUCINA
	CUCINA
	CUCINA - PARTICOLARE DEL BALCONE

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	PARTICOLARE DELLA CONDENSAZIONE
	CUCINA - SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE
	SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE
	CORRIDOIO PIANO SUPERIORE

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	CORRIDOIO PIANO SUPERIORE VISTA VERSO LA SCALA
	CORRIDOIO PIANO SUPERIORE PARTICOLARE DELLA TINTEGGIATURA
	LETTO 1
	LETTO 1

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	LETTO 1 PARTICOLARE DEL BALCONE
	LETTO 2
	LETTO 2 PARTICOLARE PORTA DI ACCESSO ALLA CAMERA
	LETTO 2 PARTICOLARE DEL SOFFITTO - TRAVI IN LEGNO

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	LETTO 3
	LETTO 3
	LETTO 3 PARTICOLARE DELLA FINESTRA
	SVAGO/LETTO

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE

	<p>BAGNO PIANO PRIMO</p>
	<p>BAGNO PIANO TERRA</p>
	<p>BAGNO PIANO TERRA</p>

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **46** Particella **1400 - 2200 - 2201
2203 - 2204** Sub. **7** Cat. **A/4**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



QUADRO DI SINTESI

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	141,03	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	1,98	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
		Superficie commerciale	141,62

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

COEFFICIENTI CORRETTIVI

QUADRO DI SINTESI	

Zona di riferimento

PRG - zona "A" centro storico

				Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terra / Primo: 0,90	PSA	0,900	x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con tre balconi: 1,10	BAL	1,100	x
Distribuzione	Mediocre: 0,90	DIS	0,900	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà	31 anni dal 1991	VET	0,795	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x
Efficienza energetica	Nessuna	EFF		x
Localione	Locato senza canone	LOC		x
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950	x
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo			0,503646	
				-49.908

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

PRG - zona "A" centro storico

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. (Specifiche Relazione di Stima) - Interrogazione Anno 2022 - Secondo Semestre

PRG Comune di Sala Consilina (SA) ZONA "A" CENTRO STORICO

FASCIA /ZONA - B1 Centro Storico/Municipio/v. M. Pagano/v. Mezzacapo/ v. G. Matteotti/ v. S. Rocco/v. A. Manzoni/ v. D. Alighieri - MICROZONA CATASTALE n. 0

Tipologia Prevalente: abitazioni di tipo economico- Destinazione d'uso: Residenziale

Quotazioni a MQ min euro 610 MAX euro 810 - si assume il valore di medio-

valore di mercato a mq euro 710

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

PRG - zona "A" centro storico

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie Locali, che consente la comparazione con aree territoriali omogenee. (Specifiche Relazione di Stima)

P.R.G. Comune di Sala Consilina (SA) ZONA "A" CENTRO STORICO

FASCIA /ZONA - B1 / MICROZONA CATASTALE n. 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione d'uso: Residenziale

Quotazioni a Agenzia Immobiliare MG via G. Matteotti Sala Consilina (SA)

Prezzo di Mercato Immobili Omogenei comparati euro 670,00 a mq

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

PRG - zona "A" centro storico

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

2. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese. (specifiche vedi Relazione di stima)

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 / Provincia di Salerno/Comune di Sala Consilina

P.R.G. Comune di Sala Consilina (SA) zona "A" Centro Storico

FASCIA /ZONA - B1 /Centro Storico/Municipio/ v. M. Pagano/ v. Mezzacapo/ v. G. Matteotti/ v. S. Rocco/v. A. manzoni/ v. D. Alighieri

MICROZONA CATASTALE n. 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione d'uso:Residenziale - Stato conservativo Normale

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- Min 2,1 ----- Max 2,9

si assume il valore minimo tra gli indicatori ---- Val MAX 2.1 euro/ma x meseValore locazione mensile zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di locazione mensile per mq - EUR xCriterio di calcolo ai fini della locazione Superficie commerciale netta mq =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A OTTOBRE 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A OTTOBRE 2022**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR *Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

PRG - zona "A" centro storico

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

2. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese. (specifiche vedi Relazione di stima)

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 / Provincia di Salerno/Comune di Sala Consilina

P.R.G. Comune di Sala Consilina (SA) zona "A" Centro Storico

FASCIA /ZONA - B1 /Centro Storico/Municipio/ v. M. Pagano/ v. Mezzacapo/ v. G. Matteotti/ v. S. Rocco/v. A. manzoni/ v. D. Alighieri

MICROZONA CATASTALE n. 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione d'uso:Residenziale - Stato conservativo Normale

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- Min 2,1 ----- Max 2,9

si assume il valore minimo tra gli indicatori ---- Val MAX 2.1 euro/ma x meseIl più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a ottobre 2022 - EUR **1.332,00** -Spese annuali della proprietà - EUR **266,00** =**REDDITO ANNUO NETTO**Reddito annuo netto - EUR **1.066,00** /Saggio di capitalizzazione **2 %** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **53.300**

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)								
Proprietà	=====								
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204	Sub.	7	Cat.	A/4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale

Valore immobile - EUR

Proprietà per 1/1

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO -

si assume la media dei risultati ottenuti

euro 50.642 + euro 51.712 + 53.300 / 3 = **euro 51.884**

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ'

Vm = euro 51.884

51.884

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A OTTOBRE 2022

Valore di mercato della
proprietà - EUR

51.884

Quote della proprietà

1

Il più probabile valore di mercato
della proprietà - EUR

51.884

x

/

=

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA DANTE n. 25 - SALA CONSILINA - SALERNO - CAMPANIA - Italia (piano T/1)				
Proprietà	=====				
Destinazione	Residenziale	Foglio	46	Particella	1400 - 2200 - 2201 2203 - 2204
				Sub.	7
				Cat.	A/4

RELAZIONE DI STIMA*Premessa*

Il mercato immobiliare del Comune di Sala Consilina (SA) è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; ogni singola zona immobiliare è bene identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili devono essere pertanto considerati, come principali indicatori del valore immobiliare le zone e le tipologie del comune stesso e della zona.

I valori degli immobili cambiano dunque sensibilmente da zona a zona.

Il comune è suddiviso in più aree immobiliari fasce o zone, in ottemperanza dei parametri costruttivi richiesti dalle normative vigenti.

DATI: Agenzia del Territorio (O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare)

DATI: Agenzie di Zona (Borsino Immobiliare di Zona)

Interrogazioni: Secondo semestre 2022

Il valore immobiliare dell'immobile oggetto di procedura, è altresì ricavato dall'analisi delle caratteristiche architettoniche e strutturali e non solo dall'analisi delle caratteristiche zonali e tipologiche dello stesso.

CRITERI DI STIMA

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dell' immobile oggetto del procedimento si è ritenuto opportuno considerare tre metodi su cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

1. METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche

DATI

P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Sala Consilina (SA) ZONA "A" CENTRO STORICO FASCIA /ZONA - B1 /CENTRALE PERIMETRO CENTRO STORICO MICROZONA CATASTALE n. 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico- Destinazione d'uso: Residenziale

Quotazioni a MQ min euro 610,00 MAX euro 810,00 - si assume il valore medio valore di mercato a mq euro 710,00

2. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il criterio di stima è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio tra domanda e offerta relativa alla compravendita di fabbricati o porzioni di fabbricati simili, considerando le caratteristiche intrinseche del bene oggetto del procedimento, peculiarità, che in caso di richiesta possono attrarre o meno l'acquirente, come ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di unità immobiliari della stessa tipologia.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala di prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

Relazione di stima - Pagina 1

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

RELAZIONE DI STIMA

ubicazione dell'immobile;
livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
presenza di attrezzature collettive;
disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità del verde pubblico;
amenità del sito;
assenza di inquinamento.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
eventuale panoramicità;
luminosità;
prospicenza;
altezza dal piano stradale;

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

età dell'edificio e delle unità immobiliari, eventuali aggiunte successive;
caratteristiche architettoniche da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione;
tipologia e condizioni statiche delle strutture esaminate anche alla luce di eventuali alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
caratteristiche compositiva e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (dimensione forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali interrati e le loro condizioni di utilizzo; areazione, presenza di umidità ecc.;
caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione metano, impianti ascensore ecc;

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

situazione locativa attuale;
presenza di servitù attiva o passiva, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;

Ovviamente, le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree del centro urbano.

Per l'immobile, sito in un mercato omogeneo, individuato in zona immobiliare B1, microzona catastale n.0 la centralità assume valenza limitata in quanto essa è caratteristica comune a tutti gli immobili di detto mercato.

CLASSIFICAZIONE DELL'INCIDENZA PERCENTUALE DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE NELLA FORMULAZIONE DEL PREZZO

ZONA IMMOBILIARE B1 - MICROZONA n.0

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	min 5%	max 10%
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	min 15%	max 25%
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	min 15%	max 30%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	min 25%	max 35%

RELAZIONE DI STIMA

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque l'attribuzione di una percentuale di influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

La ricerca e l'analisi dei coefficienti risultanti dai laboratori estimativi semplificano il processo estimativo in luogo dei giudizi numerici variabili entro range differenti fra parametri di confronto differenti, adottando dei giudizi standardizzati variabili a correzione dei valori di riferimento e confronto.

I calcoli numerici restano inseriti all'interno dei sistemi di equazioni e, relativamente ad ogni caratteristica il range di variazione numerica è ripartito tra i possibili giudizi standardizzati.

Considerato l'anno di ristrutturazione parziale dell'immobile (1991) le condizioni e lo stato conservativo definibile normale, al valore del costo di costruzione si applica un Deprezzamento D per vetustà, collegato alla durata della vita utile dell'edificio calcolabile con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D=(A+20)^2 /140-2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd deriverà dalla formula.

$$Cd= 100-D \quad (100 \text{ vita utile di un immobile ai fini della stima})$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (VRip):

$$VRip= Cd \% \text{ Crip}$$

L'utilizzo nella stima per comparazione di valori di riferimento zonali, definiti ed attualizzati in modo critico, è previsto dalla norma UNI 11612-2015.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo. Il valore di riferimento di stima (prezzo di vendita euro/mq) è stato ricavato da una indagine di mercato condotta attraverso l'ausilio di dati forniti dai borsini immobiliari di Agenzie zonali.

In particolare i dati utilizzati sono i seguenti:

DATI

P.R.G. (Piano Regolatore generale) Comune di Sala Consilina (SA) ZONA "A" CENTRO STORICO FASCIA /ZONA - B1 / PERIMETRO CENTRO URBANO - / MICROZONA CATASTALE n. 0 / Tipologia Prevalente: Abitazioni di Tipo Economico - Destinazione d'uso: Residenziale - Stato di Conservazione Normale

BORSINI IMMOBILIARI DI ZONA:

AGENZIA IMMOBILIARE MG VIA G. MATTEOTTI 163 - SALA CONSILINA (SA)

DATI : SETTEMBRE 2022 - PREZZO EURO/MQ 725,00

3. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Considerata la richiesta e l'eventualità di acquisto degli immobili come investimento di capitale, si procede in primo luogo alla determinazione del più probabile valore di locazione, effettuando una comparazione tra i dati riguardanti i canoni di locazione delle agenzie zonali ed i dati forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio O:M:I: Osservatorio Mercato Immobiliare.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, il reddito annuo prodotto dal bene, rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario ritrae dall'immobile. Sulla base del metodo adottato il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 48

RELAZIONE DI STIMA

3.1 Il Reddito annuo netto è il reddito complessivo annuale ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale in detrazione, comprendenti eventuali quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfaitariamente in una quota pari al 35%.

3.2. Il saggio di capitalizzazione r è un parametro di importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione in funzione di alcuni parametri.

In virtù dell'evoluzione tecnologica e della notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali circa la ricerca di idoneità insediativa, la disciplina estimativa rivede il "bene edilizio produttivo" come bene di consumo. Gli investimenti incentivanti dello Stato producono con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio di capitalizzazione medio nell'economia urbana tanto che attualmente si rileva su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro i limiti dei 4 punti.

Il metodo di calcolo proposto prevede, nello specifico caso, un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione di un certo numero di influenze che la disciplina estimativa definisce "ascendente" o "discendente" a seconda che agiscano in senso positivo (ascendente) o negativo (discendente) sul saggio medio.

Nel caso oggetto di procedimento si riscontra una influenza di tipo D_2 (utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione e per le quali le incertezze connesse alle quote per spese di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi sono basse) calcolata nell'ordine di 1%

Il parametro medio generale pari al 3% sarà dunque corretto con il parametro D_2 1%, ottenendo così, un saggio di capitalizzazione r pari a 2%.

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese.

DATI

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 / Provincia di Salerno Comune di SALA CONSILINA/ Fascia/zona PERIMETRO CENTRO STORICO / ZONA "A"- Codice di zona B1/Microzona catastale n.0 / Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico Destinazione d'uso RESIDENZIALE stato Conservativo NORMALE

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- Min 2,1 ----- Max 2,9

si assume il valore minimo-- 2,1 euro/mq x mese

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE DI MERCATO DEL BENE RISULTANTE DALLA PONDERAZIONE TRA I TRE METODI

Vm EURO 51.884,00

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

RELAZIONE PERIZIA

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili come espresso nei quadri di sintesi, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Relazione perizia - Pagina 11

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2019 R.G.E.

La presente perizia di stima è stata redatta da Architetto Cristiana Barone - Via Carella 29 - 85040 Viggianello PZ su incarico assegnato da TRIBUNALE DI LAGONEGRO e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.