

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.

---

---

**CREDITORE  
PROCEDENTE**

---

---

**DEBITORE**

---

---



## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b> .....	<b>3</b>
<b>Premessa e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>5</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	<b>5</b>
lotto unico: piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Lauria (PZ) – via Roma, 70 – primo piano e secondo, distinto in catasto al fog 106 part 32 sub 3 cat. A/2, cl 4.....	6
<b>PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO</b> .....	<b>6</b>
<b>INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, IDENTIF. CATASTALE, REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>7</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CON LA PROCEDURA</b> .....	<b>9</b>
<b>QUESITO L - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI</b> .....	<b>10</b>
<b>QUESITO M - IPOTESI DI DIVISIONE DEL BENE</b> .....	<b>12</b>

### [Elenco allegati](#)



## INCARICO

---

In data 21/06/2023, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail [assiaderosa@inwind.it](mailto:assiaderosa@inwind.it), PEC [assuntavelia.derosa@archiworldpec.it](mailto:assuntavelia.derosa@archiworldpec.it), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c.

Prestato il giuramento di rito, veniva alla scrivente affidato il seguente mandato:

*“Il giudice incarica l'esperto di provvedere a:*

- a) *Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e);*
- b) ***Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*
- c) *Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- d) *Alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e) *Alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;*
- f) *Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la*



conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.40 comma 6** o dall'**art.17 comma 5** della **legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

g) All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione,, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

h) Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

1. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso(es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

1. Iscrizioni;
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
3. Difformità urbanistico edilizie;
4. Difformità catastali.

i) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

j) Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

k) A fornire ogni **informazione concernente:**

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Eventuali cause in corso;

l) Alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli



*adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

*m) Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

## PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

---

L'atto di **pignoramento immobiliare** è datato **09/07/2021**, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza ai nn.14287/12128 in data **14/09/2021** per la **quota 1/1** di immobile pervenuto alla debitrice in parte per successione ed in parte per compravendita, consistente in **appartamento** sito nel Comune di **Lauria (PZ)**, **via Roma - 70**, catastalmente identificato al **fog 106 part 32 sub 3**, cat. A2 consistenza 7 vani – rendita €415,75.

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito. Acquisita altresì la documentazione occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali in data 19/07/2023 con sopralluogo congiunto al nominato Custode, avv. Anna Ricciardi – che ha redatto apposito verbale di immissione in possesso dei beni oggetto di procedura.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nel fascicolo di causa è presente una **relazione notarile** catastale – ipotecaria, redatta dal **Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone**, iscritta al Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

A **copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento** (15/09/2021), si evince quanto segue:

All'esecutata, l'immobile in Lauria Foglio 106 Particella 32 Sub. 3 è pervenuto:

per la **quota pari ad 1/2 di piena proprietà**, per **successione in morte di**

, deceduto il

al Numero di repertorio

trascritta il

**devoluta per testamento;**



per la residua **quota pari a 1/2 di piena proprietà**, per **atto di compravendita del 27/12/1985** numero di repertorio 26624/11167 Notaio Tortorella Carlo sede Lagonegro trascritto il 23/01/1986 no. 928/752.

Segue, dunque la trattazione specifica del **lotto unico** di vendita così individuato:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI LAURIA (PZ) - VIA ROMA - 70 - PIANI PRIMO E SECONDO, DISTINTO IN CATASTO AL FOG 106 PART 32 SUB 3 CAT. A/2, 7 VANI.

---

Il **bene pignorato** consiste in (cfr. atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data 09/07/2021): "**quota 1/1 appartamento in Lauria (PZ) alla via Roma 70, in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 32, subalterno 3, categoria A/2, classe 4 consistenza vani 7, piani 1-2**". I dati riportati nell'atto di pignoramento sono identicamente riproposti come unità negoziale 1 nella nota di trascrizione del 15/09/2021. Catastalmente lo stesso è porzione dell'immobile di più ampia consistenza cui afferiscono ulteriori unità immobiliari, catastalmente identificate nei subalterni 7 e 8, non interessati alla procedura esecutiva.

Posto nel cuore del centro storico del Comune di Lauria, ad appena 10km dall'autostrada Salerno-Reggio Calabria (uscita Lauria Nord), l'immobile trova accesso dalla principale via Roma, poco distante dal Santuario della Madonna dell'Assunta, luogo di culto molto caro ai Laurioti, la cui terrazza naturale offre un affaccio panoramico notevole, fulcro della passeggiata turistica tra vicoli antichissimi che conservano la storia del paese, il tutto - peraltro - a breve distanza (circa mezz'ora in auto) dai rinomati Maratea e Sapri, mete turistiche balneari che per il notevole afflusso estivo riescono a coinvolgere i comuni limitrofi nel filone turistico alberghiero.

## PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

---

Titolarità. L'immobile oggetto di esecuzione appartiene all'esecutata, per la quota di 1/1.

Dalla Certificazione Notarile emerge che all'esecutata \_\_\_\_\_, l'immobile in Lauria Foglio I 06 Particella 32 Sub. 3 è pervenuto come segue:

- **quota pari ad 1/2 di piena proprietà per successione** (all.2), in morte di

**devoluta per testamento;**



- la quota pari a **1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita del 27/12/1985**  
(all.3) numero di repertorio \_\_\_\_\_ Notaio Tortorella Carlo sede Lagonegro trascritto  
il 23/01/1986 no. \_\_\_\_\_ (all.4).

In allegato al presente elaborato ed a riscontro di quanto riportato nella Certificazione  
Notarile, la scrivente ha effettuato l'ispezione ipotecaria sia sul bene che sul nominativo della  
debitrice (all.5), nonché acquisito la successione e l'atto di compravendita – con relativa nota  
di trascrizione -del 27/12/1985 rilevando che il bene era stato acquistato dal defunto coniuge  
della debitrice – sig. \_\_\_\_\_, unico firmatario dell'atto, ma in regime di comunione  
dei beni. Il restante diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  è pervenuto a seguito di successione  
testamentaria di \_\_\_\_\_ del 04/06/2018 Registrazione Volume 88888 n. 153155  
registrato in data 31/05/2019 -Trascrizione n. 7707.1/2019 Reparto PI di POTENZA in atti  
dal 25/06/2019. Il testamento pubblico, i cui estremi si rilevano in calce alla successione, è  
stato redatto dal Notaio Maria D'Alessio, pubblicato in data 11/04/2019 e registrato il  
17/04/2019 con gli estremi: serie 1T, n. 0 00536 Ufficio del Territorio di Sala Consilina (SA).  
Per quanto attiene le formalità, si rinvia integralmente alla relazione notarile da cui emerge –  
innanzitutto – la TRASCRIZIONE NN. 14287/12128 del 14/09/2021 nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/07/2021 Numero di repertorio 1583 emesso da UFF.  
GIUD. TRIBUNALE DI LAGONEGRO Sede LAGONEGRO (PZ) a favore

contro

– che grava su immobile in

Lauria Foglio 106 Particella 32 Sub. 3.

Una antecedente trascrizione NN. 11396/8348 del 29/06/2010, riguarda il medesimo  
immobile e consiste in una rinnovazione al pignoramento del 27/09/1991 NN. 11650/10031.

### **INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, IDENTIF. CATASTALE, REGOLARITA' AMMINISTRATIVA, STATO DI POSSESSO.**

L'individuazione e la descrizione di seguito riportate sono corredate da elaborato grafico e  
tavola fotografica (all.1) cui si rinvia per più agevole lettura. L'appartamento si dispone su due  
livelli, per una superficie lorda complessiva di 186mq – corrispondenti alla visura catastale  
riscontrata sul luogo – così disposti:

entrando dal portoncino al piano terra, una rampa di scala conduce al primo piano, in cui sono  
ubicati – attraverso un disimpegno comune – bagno, camera, soggiorno, cucina. La medesima



scala, in proseguimento, conduce al piano superiore, sottotetto di altezza media 2,10m, su cui si sviluppano un ulteriore w.c., due camere da letto ed un vano adibito a deposito (soprastante la cucina), con la medesima distribuzione del piano sottostante.

Il bene è catastalmente identificato al fog 106 part 32 sub 3 del Comune di Lauria (all.6); le variazioni catastali (all.7) che lo hanno caratterizzato nel corso degli anni sono:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2018 protocollo n. PZ0049361 in atti dal 06/06/2018 n. 6607.1/2018;

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/06/2017\* protocollo n. PZ0053045 in atti dal 06/06/2017 n. 8890.1/2017 (all.8);

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*La diversa distribuzione degli spazi interni è stata, probabilmente, effettuata in luogo della "planimetria mancante" agli atti del catasto. Tuttavia, una tale dicitura impone che la variazione di distribuzione debba trovare riscontro negli atti amministrativi attraverso la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da un tecnico. La stessa va effettuata prima dell'inizio dei lavori, in mancanza si applica una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro (Cila tardiva), di cui si riferisce di seguito, in proposito della regolarità amministrativa.

L'interno dell'appartamento - con indicazione delle superfici nette - si sviluppa in n.3 ambienti al primo piano e n.3 ambienti al piano sottotetto, oltre le due unità w.c. di 6,28mq per ciascun livello: entrando - dall'accesso autonomo posto lungo la carreggiata stradale di via Roma civ 70, si accede direttamente al vano scala che conduce, attraverso una rampa unica, al primo piano, nell'ambiente disimpegno di 11,42mq - da cui dipartono gli ingressi al w.c. posto frontalmente alla scala, di seguito alla camera da letto (dotata di piccolo balconcino sulla vallata) di 17,68mq, al soggiorno di 18,64mq con affaccio - attraverso piccolo balconcino - su via Roma ed infine al vano cucina di 9,80mq con camino e doppio affaccio su via Roma, attraverso un ulteriore piccolo balconcino ed una finestra. La medesima distribuzione si ha al piano sottotetto in cui, chiaramente, le volumetrie interne non sono assimilabili al primo piano, atteso che le altezze interne risultano variabili tra 1,15m sul versante sud (via Roma), 2,70m in mezzeria della doppia falda e 1,50m sul versante nord (vallata).

Durante il sopralluogo si è riscontrata la conformità a quanto riportato nelle planimetrie catastale estratte. Variazioni di lieve entità non influiscono sul numero di vani e non rendono indispensabile la redazione di una planimetria di aggiornamento catastale finalizzata alla vendita del bene.

L'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico: presso l'U.T.C. di Lauria è stata acquisita la pratica edilizia n.3/201 del 1986 - prot.13821 del 15/11/1986 (all.9), concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 con parere favorevole, richiedente





il quale dichiara che “i lavori di rifacimento del tetto non hanno determinato variazioni in ordine al volume dello stesso e che, in ogni caso, eventuali variazioni in altezza - nell’ordine di centimetri - non avrebbero contrastato con lo strumento urbanistico”. In sostanza viene sanato il rifacimento del tetto di copertura dello stabile, realizzato in calcestruzzo armato in luogo del vecchio tetto ligneo.

Ad ogni buon conto, gli allegati grafici alla pratica edilizia riportano una destinazione d’uso dei locali afferenti il sottotetto, corrispondente allo stato attuale, ovvero adibiti a civile abitazione. Tuttavia, come accennato in precedenza, la presentazione – avvenuta nel 2017 – di una planimetria di aggiornamento catastale eseguita a seguito di “diversa distribuzione degli spazi interni” impone la redazione di una CILA tardiva, pratica edilizia che dovrà redigere l’eventuale acquirente per regolarizzare urbanisticamente il bene, attraverso la corresponsione di una sanzione di 1000,00€ oltre diritti di istruttoria e pagamento del tecnico asseveratore (ingegnere, architetto, geometra) e redattore della pratica. L’onere di redigere l’incartamento tecnico è compensato all’eventuale acquirente attraverso una decurtazione al valore di stima della somma complessiva di € 2.500 – comprendenti le spese pocanzi specificate.

Saranno altresì decurtati ulteriori € 500,00 per lo smantellamento della veranda apposta sul balcone esterno al wc del primo piano, non riportato nei grafici amministrativi.

Quanto allo stato di possesso, l’immobile è attualmente condotto dalla stessa debitrice, che vi detiene la residenza (all.10).

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

---

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito, trattandosi interamente di proprietà privata.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CON LA PROCEDURA

---

Sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura, la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/07/2021 rep 1583 a favore di




. Per le ulteriori formalità si rinvia alla relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese., allegata al fascicolo d'ufficio.

## QUESITO L - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il criterio valutativo si è basato sul metodo sintetico comparativo; l'immobile è stato preventivamente oggetto di sopralluogo, durante il quale la scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico, oltre l'esame delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e la determinazione dell'effettiva consistenza. Il prezzo per mq è stato inizialmente desunto dalle stime ufficiali dell'OMI - rese disponibili dall'Agenzia del Territorio, che consente di estrapolare il valore di mercato di immobili posti nella stessa zona - identificata come zona B1 - centro storico. Di seguito la tabella da cui si desumono le quotazioni immobiliari OMI, resa disponibile dall'Agenzia del Territorio relativamente al 2° semestre del 2023.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA

Comune: LAURIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - PIAZZA S. GIACOMO - PIAZZA S. NICOLA

Codice zona: B1

Microzona: 1


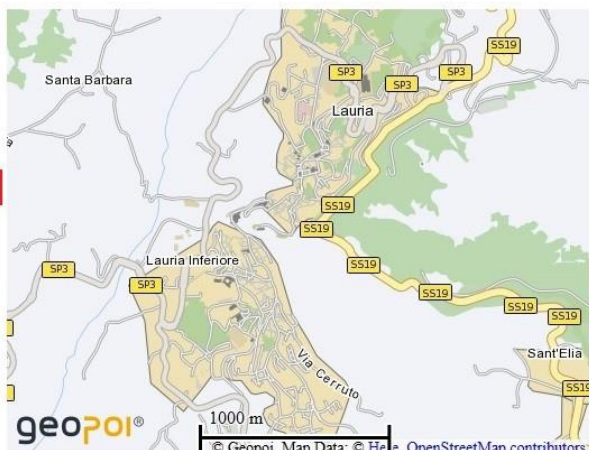
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	840	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	90	360	L	1,2	1,6	L
Autorimesse	Normale	260	355	L	,9	1,3	L
Box	Normale	270	360	L	1	1,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

**Tabella delle quotazioni OMI per le residenze**



Una volta estrapolato il prezzo relativo alla zona di riferimento (per abitazioni civili variabile tra 620 e gli 840 €/mq, riferito a superfici lorde, lo stesso è stato analiticamente adeguato mediante l'applicazione di parametri di riferimento specifici del sito e dell'immobile in oggetto. Più precisamente, attraverso l'osservazione di: tipologia edilizia, epoca di costruzione, stato di conservazione, esposizione, accessibilità, destinazione d'uso ed ogni altro elemento utile per la determinazione del valore, la sottoscritta ha desunto un prezzo a mq specifico per l'immobile oggetto di stima, inteso nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, tale valore resta individuato in € 600/mq.

In proposito, il calcolo delle superfici, ai fini della stima, è stato effettuato secondo il criterio legislativo, di cui all'art.13 Legge 27/07/1978 n.392, che recita:

*"1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:*

*a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;*

*b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;*

*c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*

*d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*

*e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;*

*f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

*2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m 1.70.*

*3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.*

*4. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).*

*5. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70; b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 46 e mq 70 ; c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq 46 .*

*6. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'art. 21. L. 27-07-1978, n. 392"*

Ai fini della valutazione, sulla base di quanto sinora esposto, sarà conteggiata una superficie commerciale pari a complessivi 186 mq.

Individuato il valore unitario e le superfici commerciali, il valore di mercato sarà quindi ottenuto applicando la seguente relazione:

$$VM = SCC \times VMU$$

dove:

*Vm = valore di mercato del bene da stimare*

*Sc = Superficie commerciale del bene da stimare*

*Vmu = valore di mercato unitario di riferimento*

Si desume:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE =**



186 MQ x € 500/MQ =  
€ 93.000,00  
- DECURTAZIONE APPLICATA € 3.000,00  
DICASI **€ 90.000,00**  
(€ NOVANTAMILACINQUECENTO/00)

## QUESITO M - IPOTESI DI DIVISIONE DEL BENE

Non sussistono ipotesi di comoda divisibilità del bene, perciò, in estrema sintesi, queste le valutazioni operate dalla scrivente:

	<b><u>LOTTO UNICO</u></b>
<b><u>CONSISTENZA ED ESTREMI CATASTALI</u></b>	<i>Piena proprietà appartamento di 186mq (lordi) complessivi tra civile abitazione al primo piano, sottotetto adibito ad abitazione al secondo piano e balconcini, sito a Lauria, via Roma, 70 - catastalmente individuato al fog 106 part 32 sub 3.</i>
<b><u>VALORE DI STIMA</u></b>	<b>€ 90.000,00</b>

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vibonati (SA), 09/05/2024

il C.T.U.

arch. Assunta Velia De Rosa

### ELENCO ALLEGATI:

1. tavola grafica e fotografica;
2. certificato successione;
3. atto compravendita;
4. nota trascrizione compravendita;
5. ispezione ipotecaria aggiornata;
6. estratto di mappa;
7. visura aggiornata;
8. planimetria catastale aggiornata;
9. documentazione amministrativa;
10. Certificato di residenza.

