



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

E.I. 84/2018 R.G.E.

BCC Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino. Soc. Coop
contro

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

Marzo 2024



INDICE

Premessa.....	pag.	3
Consistenza della documentazione depositata.....	pag.	4
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali.....	pag.	4
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari.....	pag.	4
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio.....	pag.	5
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative.....	pag.	21
Stato di possesso del bene.....	pag.	27
Regime patrimoniale.....	pag.	27
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni.....	pag.	27
Criterio e metodo di stima.....	pag.	34
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili.....	pag.	39
Lotto 1 (Immobile in Teggiano F.12 - P.569 sub 2-3 e part. 570).....	pag.	40
Riepilogo.....	pag.	80
ALLEGATI (Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.).....	pag.	81



PREMESSA:

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via Santa Venere, 18, avente studio professionale in Sala Consilina (SA) Via Santa Venere 18, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 13.01.2022, nella causa a favore della parte Attorea **BCC Monte Pruno, Fisciano, Roscigno e Laurino** contro il debitore esecutato [REDACTED] ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. Aniello Maria De Piano per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 18.01.2022, che è in atti.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.



CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **18.01.2022**, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato la comunicazione, al fine di accedere agli immobili, alla data dell'accesso, fissata per il giorno **22 febbraio 2022** alle **ore 10:30**.

Il giorno **22 febbraio 2022** alle **ore 10:30**, l'accesso ai luoghi è avvenuto ai beni distinti all'elenco di cui agli atti, ossia immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 12 part. lla 569 sub 2-3, nel Comune di Teggiano (SA) alla Via Cannicelle, e immobili distinti al catasto terreni al foglio 12 part. lla 570, nel Comune di Teggiano (SA).

Erano presenti l'avv. Barbara Pisoni quale custode giudiziario, il sig. [REDACTED], oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali accedendo ai suddetti immobili, eseguendo rilievi fotografici e metrici, alle ore 12:00, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Teggiano (SA), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, nel Comune di Teggiano (SA) alla data dell'inizio del procedimento, intestati al Sig. [REDACTED], nato a TEGGIANO [REDACTED], e residente in [REDACTED] dal 05.06.1954; gli immobili individuati, presentano le seguenti caratteristiche:

IMMOBILE 1:

- Comune Censuario: **Teggiano (SA);**
- Ubicazione: **Via Cannicelle snc;**
- Foglio Catastale: **12;**
- Particella n°: **569;**
- Subalterno n° **2;**
- Piano: **T-1;**
- Categoria: **A/3;**
- Classe: **2;**
- Consistenza (vani/mq): vani 8,5 - mq 196;

IMMOBILE 2:

- Comune Censuario: **Teggiano (SA);**
- Ubicazione: **Via Cannicelle snc;**
- Foglio Catastale: **12;**
- Particella n°: **569;**
- Subalterno n°: **3;**
- Piano: **T;**
- Categoria: **C/6;**
- Classe: **5;**
- Consistenza (vani/mq): vani - mq 111;

IMMOBILE 3:

- Comune Censuario: **Teggiano (SA);**
- Ubicazione: **Via Cannicelle snc;**
- Foglio Catastale: **12;**
- Particella n°: **570;**
- Subalterno n°: - ;
- Classe: **3;**
- Qualità: **Seminativo Arborato;**
- Superficie (mq): vani - **mq 1.020;**
- Reddito Domic.: **€ 11,06;**
- Reddito Agrar.: **€ 8,43;**



Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici e catastali e stralci di ortofoto.

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO A PARTIRE DALL'ULTIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' ANTERIORE A TALE VENTENNIO

Dall'analisi della documentazione depositata da parte del creditore procedente, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. e da indagini eseguite dallo scrivente anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (che si allegano), risulta che la consistenza immobiliare pignorata in detta procedura e sita nel Comune di Teggiano (SA) ed è quanto segue:

- Gli immobili distinti in catasto al foglio 12 part.IIa 569 sub 2-3, nel Comune di Teggiano (SA), di proprietà del Sig. ██████████, nato a ██████████, residente in Via ██████████ dal 05.06.1954, CONIUGATO con la ██████████, matrimonio celebrato il giorno ██████████, pervenutegli con Atto di donazione (ex part.IIa 127) trascritto il 11/02/1993 Pubblico ufficiale NOTAIO ORLANDO ANTONIO Sede Polla (SA) Repertorio n. 4394.



VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili, descritti al punto 1, 2 e 3 oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Teggiano (SA), sono ubicati alla Via Cannicelle s.n.c., in zona periferica rispetto del centro storico cittadino ed alla popolosa frazione di Prato Perillo, distinti al N.C.E.U. al foglio 12 part. lla 569 sub 2-3 ed al medesimo foglio part.la 570.

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano (SA), sono presenti agli atti d'ufficio solo alcuni dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili, come di seguito si allegano. Quindi alcuni risultano realizzati, presumibilmente, antecedentemente il 1° settembre 1967, e sottoposti a lavori di manutenzione e variazione d'uso, ed altri realizzati parzialmente in assenza di titolo abilitativo.

Nello specifico, il sub 2, ovvero il piano terra adibito a garage/officina meccanica è stato realizzato con denuncia di opere edili del 22/04/1976 per deposito agricolo, con parere positivo della soprintendenza, e successiva denuncia di opere edili 22/11/1978 per voltura ad officina meccanica, richiesta a nome della sig.ra [REDACTED], mentre il primo piano e sottotetto dello stesso sub 2, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione, così come è risultato da ricerche presso l'UTC del comune di Teggiano (SA).

Per il sub 3, altresì, non risultano titoli abilitativi, e da verifiche effettuate, **presumibilmente** pare sia stato realizzato antecedentemente il 1967, avendo però subito una variazione d'uso, da deposito ad abitazione. Di contro tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati al N.C.E.U., come visure e da elaborati planimetrici allegati.

Si precisa, inoltre che **gli immobili non sono dotati di certificato di agibilità e di APE;**

L'immobile (fondo), descritto al punto 3 oggetto di stima è ubicato nel Comune di Teggiano (SA), alla Via Cannicelle, adiacente gli immobili di cui sopra, distinto al N.C.T. al foglio 12 part. lla 570 (Zona agricola del PUC), come di seguito è esplicitato.

Di seguito si allega la documentazione reperita presso l'UTC.



STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati, come dichiarazioni del [REDACTED] e da quanto verificato in loco come specificato nel verbale di accesso e come di seguito indicato:

Immobili 1 e 2: ubicati alla Via Cannicelle, [REDACTED];

Immobile 3: ubicato alla Via Cannicelle, occupato dal [REDACTED], ma al momento del sopralluogo incolto;

REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Teggiano (SA), il debitore esecutato il [REDACTED] è residente in [REDACTED] snc dal [REDACTED] matrimonio celebrato il giorno 3 [REDACTED]; nel certificato di matrimonio che si allega non esistono annotazioni.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Teggiano (SA) risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro.

Dall'accesso è emerso che gli attuali immobili (sub 2) e (sub 3) sono in parte difformi da quanto presente su schede catastali, e dal progetto assentito dal Comune di Teggiano (SA), così come già specificato sopra. Le difformità e gli abusi edilizi non sono sanabili.

Da indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato a carico della consistenza immobiliare, in precedenza descritta le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, come di seguito riportato:

Dati della ricerca



CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano) ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in "un giudizio soggettivo" del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (**metodo**). Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato*.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

Il prezzo è sempre un dato storico, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

Il giudizio di stima, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.



Quindi, il nostro compito è quello di ricercare **il più probabile valore di mercato attribuito al bene** in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa;
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (***procedimento diretto***) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitica e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.



CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in **“un lotto”**. La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h> 2.40m), della scala e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.

Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti

Lotto	Tipologia	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Comune	Proprietario	Occupante
1	Immobile	12	569	2	T-1	A/3	Teggiano (SA)		
				3	T	C/6	Teggiano (SA)		
	Fondo	12	570		T	Seminativo	Teggiano (SA)		



LOTTO N. 1

Immobilabile in Teggiano (SA) distinto al foglio n. 12 p. 569 sub 2-3 e fondo distinto al foglio 12 p. 570

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobiliare sito in Teggiano (SA), ubicato alla Via Cannicelle snc, in zona periferica rispetto del centro storico cittadino ed alla popolosa frazione di Prato Perillo (zona E di PUC), distinti al N.C.E.U. al foglio 12 part. Ila 569 sub 2-3, ctg A/3, ubicato al piano T-1 e ctg. C/6, ubicato al piano T.

Descrizione dell'immobile e proprietà: In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano (SA), sono presenti agli atti d'ufficio solo alcuni dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili, come di seguito si allegano. Quindi alcuni risultano realizzati, presumibilmente, antecedentemente il 1° settembre 1967, e sottoposti a lavori di manutenzione e variazione d'uso, ed altri realizzati parzialmente in assenza di titolo abilitativo.

Nello specifico, il sub 2, ovvero il piano terra adibito a garage/officina meccanica è stato realizzato con denuncia di opere edili del 22/11/1978, richiesta a nome della sig.ra [REDACTED], mentre il primo piano e sottotetto dello stesso sub 2, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione, così come è risultato da ricerche presso l'UTC del comune di Teggiano (SA).

Per il sub 3, altresì, non risultano titoli abilitativi, e da verifiche effettuate, **presumibilmente** pare sia stato realizzato antecedentemente il 1967, avendo però subito una variazione d'uso, da deposito ad abitazione. Di contro tutti gli immobili **risultano regolarmente accatastati al N.C.E.U.**, come visure e da elaborati planimetrici allegati.

Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è del sig. [REDACTED].

Il compendio è formato da un fabbricato avente corpo a forma rettangolare semplice, non facente parte di alcun comparto, il quale si sviluppa su due livelli fuori terra, esso è adibito a deposito garage/officina meccanica al piano terra, ad abitazione al piano primo ed abitazione anche il sub 3, posizionato alle spalle del sub 2 rispetto alla via Cannicelle, oltre alla pertinenza scoperta distinta al sub 1, il tutto in adiacenza alla particella n. 570.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in c.a. con solai in latero cemento, ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla Via Cannicelle, al piano primo avviene a mezzo di una scala interna, la quale risulta essere stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, così come tutto il primo piano.

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

Al piano terra c'è il deposito garage senza nessuna finitura, allo stato grezzo.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona di P.R.G. dove risulta inserito il fabbricato è classificata "E" (Aree Agricole ex P.R.G.) aree ordinarie come da N.T.A. dell'adottato PUC [del GC n.115 24.10.2014](#) in località Prato Perillo, a bassa densità, inserito in un contesto periferico, distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello medio, fosse altro perché relativamente recenti, e con mediocre livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal sig.



██████████; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere sufficiente, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio (**sub 2-3**) può essere così sintetizzato:

- le facciate principali hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con la presenza di intonaci;
- Gli infissi esterni sono in legno con singolo doppio, di recente fattura e in stato di conservazione mediocre;
- Gli infissi interni sono in legno di normale conservazione;
- I servizi sono di recente fattura e in stato di conservazione mediocre;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata sufficiente.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **22 febbraio 2022** risultava in sufficiente stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato il Sig. ██████████

██████████. Immobile pervenutegli con Atto di donazione del 11/02/1993 della ██████████ ██████████ per NOT. ORLANDO da Polla (SA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 22/02/1993 ai nn. 4204/4394.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal sig. ██████████

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'immobile ubicato al piano T-1 è privo di APE.**

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale



corte esterna 20%; la parte di immobile non ultimata, ossia allo stato grezzo al 50%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Garage/Deposito	T	97,76	0,75	73,32
Appartamento	1°	97,76	1,10	107,54
Autorimessa/Depos. sub 3	T	110,00	0,75	82,50
Totale mq				263,36

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Teggiano (SA), alla Via Cancelli snc, in zona periferica rispetto del centro storico cittadino ed alla popolosa frazione di Prato Perillo, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole, con struttura in c.a., nonché dello stato manutentivo, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 600,00 al metro quadrato (diconsi EURO Seicento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 263,36**, oltre alla pertinenza scoperta distinta al sub 1, e del fatto che il costo a mq è di **€ 600,00**, avremo un valore totale, di **€ 158.016,00 (diconsi EURO Centocinquantottomilazerosedici/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, ossia che parte dell'immobile (tutto il I piano) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo ed il sub 3 allo stato risulta essere abitazione, ma in realtà è un'autorimessa, e **non sanabile**, dobbiamo computare, ai fini della vendita la sola parte assentita, quindi il solo piano terra (garage/officina meccanica) ed il sub 3 ubicato alle spalle del sub 2, con la sua destinazione urbanistica/catastale.

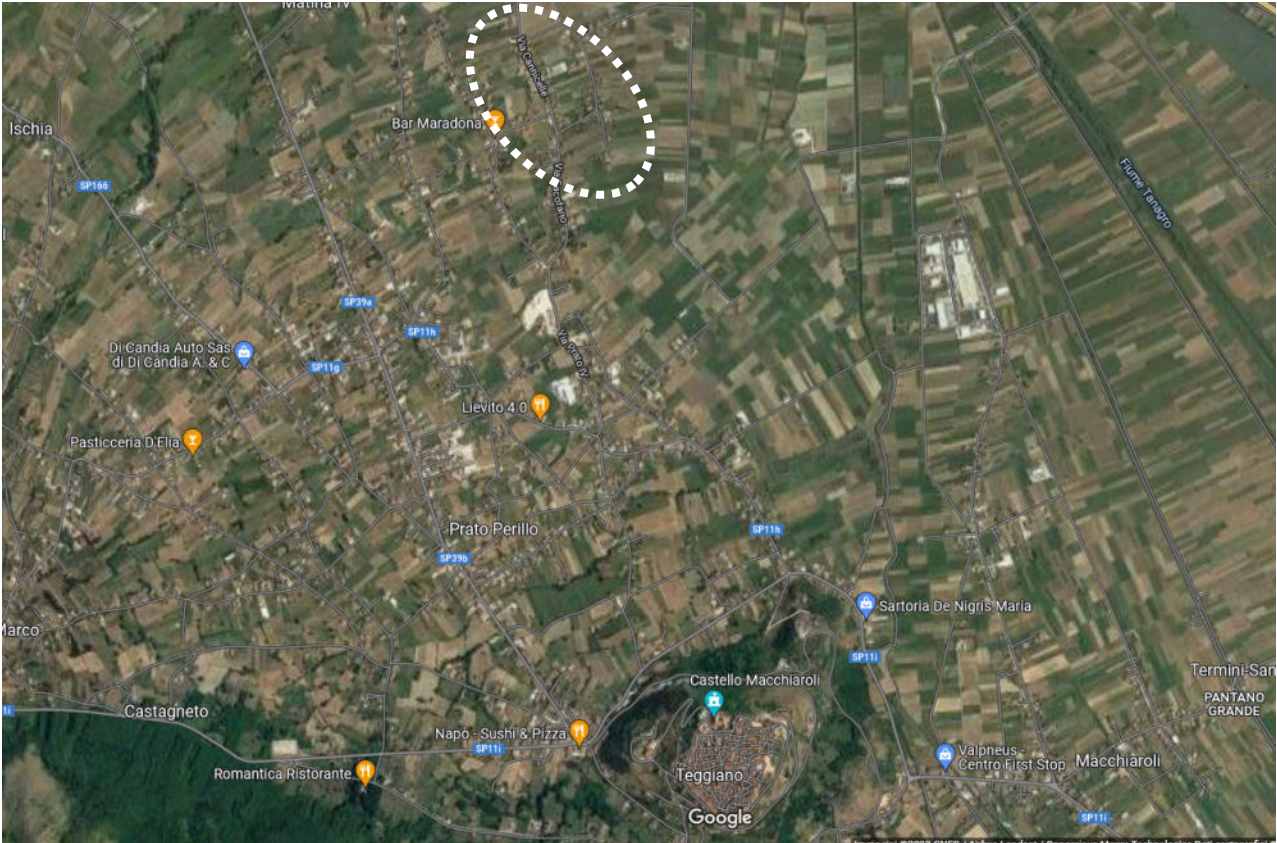
In buona sostanza avremo la seguente situazione:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Garage/Deposito	T	97,76	0,75	73,32
Deposito sub 3	T	110,00	0,75	82,50
Totale mq				155,82

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 155,82** e del fatto che il costo a mq è di **€ 600,00**, avremo un valore totale, di **€ 93.492,00 (diconsi EURO Novantatremilaquattrocentonovantadue)**.

Avremo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 93.492,00 (diconsi EURO Novantatremilaquattrocentonovantadue)**.





Ortofoto con individuazione dell'immobile



Ortofoto con individuazione dell'immobile





Fondo distinto al foglio n. 12 part. 570

Descrizione Catastale del cespite: Fondo sito in Teggiano (SA), in zona periferica dell'abitato in C. da Perillo, riportato al N.C.T. al **Foglio n°12 Particella 570**, in zona “E” (**Zona Agricola**) del P.U.C. adottato.

Descrizione del cespite: Il fondo ubicato in zona periferica rispetto al centro urbanizzato e storico e dall'abitato di Teggiano (SA) e della popolosa frazione di Prato Perillo, dal punto di vista orografico risulta essere pianeggiante; attualmente è incolto; occupato dal [REDACTED]

Ubicazione e confini: La zona geografica dove risulta inserito il fondo è a destinazione agricola, mentre la zona “E” (Aree Agricole ex P.R.G.) aree ordinarie come da N.T.A. dell'adottato PUC [del GC n.115 24.10.2014](#) località Prato Perillo, in tale zona è permesso la costruzione con i parametri della zona agricola; esso confina con le particelle 569 e strada comunale, ed è raggiungibile a mezzo della strada comunale asfaltata Via Cannicelle.

Determinazione della superficie commerciale: La misurazione della superficie commerciale è avvenuta misurando l'intera estensione del fondo; pertanto la superficie commerciale complessiva di stima è di **mq 1.020**.

CALCOLO DEL VALORE DEL FONDO OGGETTO DI STIMA

Come già accennato in precedenza trattasi di:

- fondo con vocazione agricola, ubicato in zona periferica rispetto il centro storico, pianeggiante, in adiacenza di fossati, facilmente raggiungibile, in quanto adiacente con la strada comunale Via Cannicelle.

Pertanto, possiamo desumere che il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli è pari a **euro 5,00 / mq**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di:

$$1.020 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 5.100,00 (diconsi Euro Cinquemila/00)}}}$$







Ortofoto con individuazione dell'immobile



Ortofoto con individuazione dell'immobile



RIEPILOGO:**Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/1	Località
1	Immobile	12	569	2	€ 158.016,00	€ 93.492,00	1/1	Teggiano (SA)
				3				
	Fondo	12	570		€ 5.100,00	€ 5.100,00	1/1	Teggiano (SA)

		€ 98.592,00
Totale	€	163.116,00

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, li 15.03.2024

I I C. T. U.
(Ing. Giuseppe Paternoster)

