

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA N. 402/13 R.G.E.

OMISSIS C/ OMISSIS

**INCARICO DI AGGIORNAMENTO
DEI VALORI DI MERCATO
RELATIVAMENTE AI LOTTI 2-4-6
COME DA VERBALE DI UDIENZA
DEL 08/10/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO

OMISSIS

il C.T.U.:
ing. PASQUALE MODICA

- NOVEMBRE 2024 -

INDICE

PREMESSA	3
<i>IDENTIFICAZIONE LOTTI OGGETTO DI INCARICO DEL 08/10/2024</i>	<i>3</i>
<i>LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2,00mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14)</i>	<i>4</i>
<i>LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253,00mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14).....</i>	<i>6</i>
<i>LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860,00mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P. LLA 56)</i>	<i>9</i>
AGGIORNAMENTO VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE.....	11
AGGIORNAMENTO VALORI DI MERCATO LOTTI 2-4-6.....	12
<i>DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTI 2 e 4 (immobili in N.C.E.U.):....</i>	<i>12</i>
<i>STIMA LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14).....</i>	<i>16</i>
<i>STIMA LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14)</i>	<i>17</i>
<i>DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTO 6 (immobili in N.C.T.):</i>	<i>18</i>
<i>STIMA LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P. LLA 56)</i>	<i>20</i>
<i>RIEPILOGO VALORI STIMA LOTTI 2-4-6</i>	<i>20</i>
RIEPILOGHI SINTETICI LOTTI 2-4-6	21
<i>LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14)</i>	<i>21</i>
<i>LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14).....</i>	<i>22</i>
<i>LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P. LLA 56)</i>	<i>23</i>
<i>CONGEDO C.T.U.</i>	<i>24</i>
ELENCO ALLEGATI	25

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n. 34, già CTU nella procedura esecutiva in oggetto (conferimento incarico del 12/11/2013), riferisce con la presente relazione in merito all'aggiornamento della perizia già in atti (depositata il 11/03/2014), così come richiesto dall'ill.mo G.E. dott.ssa Enza Faracchio in udienza del 08/10/2024 (*cf. ALL: N. 1*).

IDENTIFICAZIONE LOTTI OGGETTO DI INCARICO DEL 08/10/2024

I beni oggetto di incarico del 08/10/2024 riguardano tre degli originari lotti stimati in data 2014, e precisamente i **LOTTI 2-4-6** che consistono in due unità immobiliari site in Minori ed un terreno sito in Ravello, come di seguito dettagliato.

LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2,00mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P.LLA 578, SUB 14);

LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253,00mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P.LLA 279, SUB 14);

LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860,00mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P.LLA 56);

Si riportano di seguito i dati salienti relativi ai LOTTI 2-4-6- oggetto di mandato e la rideterminazione delle stime alla actualità.

LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2,00mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14)

DESCRIZIONE LOTTO 2:

Il LOTTO 2 consiste in un locale deposito di circa 2mq sito in Minori ubicato in pieno centro del comune di Minori, incantevole e ben attrezzato paese di mare a meno di sei chilometri da Amalfi.

L'inquadratura del LOTTO 2 è mostrata nella successiva ortofoto di inquadratura territoriale:



Ortofoto: inquadratura territoriale del lotto- google earth

Allo stesso si accede dal lato ovest del fabbricato su Piazza Gaetano Cantilena N. 9 (cfr ALL: N. 7- Foto N. 2 - perizia in atti), detto ingresso conduce attraversando l'androne del fabbricato al locale deposito ubicato sotto la scala di accesso al primo livello (cfr ALL: N. 7- Foto N. 5, 6).

La planimetria dei luoghi è riportata in ALL N. 6- RILIEVO METRICO C.T.U., PLANIMETRIE ATTUALI in scala 1: 100 - perizia in atti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2:

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI MINORI, NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14, CAT C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA: 2MQ, SUP CATASTALE 4MQ, RENDITA 2,38 EURO.

OSSERVAZIONI CATASTALI LOTTO 2:

- Il fabbricato individuato dalla p. lla 578 (*rispetto alla perizia in atti del 2014*) risulta correttamente inserito in mappa catastale (*cfr ALL: N. 2*).
- Catastralmente detto bene risulta così intestato:
 - Proprietà per 1/2 di OMISSIS ;
 - Proprietà per 6/12 di OMISSIS ;

CONFINI LOTTO 2:

L' intero LOTTO 2 confina:

- a nord: con corte esterna;
- a sud: con androne comune;
- ad est: con rampa scale;
- ad ovest: con Piazza Gaetano Cantilena;

CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2:

L'immobile oggetto di attuale E.I. 402/13, identificato in NCEU al FL 5 del Comune di Minori, p.lla 578 sub 14 corrisponde all'immobile N. 2 dell'unità negoziale N. 1 del pignoramento del 14/05/2013 trascritto ai RR.II IL 26/06/2013 ai NN. 22408/18467.

LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253,00mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14)

DESCRIZIONE LOTTO 4:

Il LOTTO 4 consiste in un'unità composta da piano terra e piano primo con accesso da CORSO VITTORIO EMANUELE (attuale Via Pioppi) ubicata in zona semicentrale del comune di Minori, nella zona nord del corso Vittorio Emanuele (attuale Via Pioppi) in un antico fabbricato.

L'inquadramento dei luoghi è mostrato nella successiva ortofoto di inquadramento territoriale:



Ortofoto: inquadramento territoriale del lotto- google earth

All'immobile si accede direttamente da Corso Vittorio Emanuele (attuale via Pioppi) a mezzo di vetusta porta in ferro (cfr ALL: N. 7- Foto N. 15 - perizia in atti). Attraversando un ambiente con copertura a volta (cfr ALL: N. 7- Foto N. 16- perizia in atti) in cui peraltro sono ubicate le scale artigianali in legno di accesso per il primo livello (cfr ALL: N. 7- Foto N. 17, 18 - perizia in atti), si raggiunge un'area scoperta (cfr ALL: N. 7- Foto N. 18/20 - perizia in atti), contornata sul lato sud da una zona con copertura a volta (cfr ALL: N. 7- Foto N. 21/22 - perizia in atti). Imboccando le vetuste scale in legno nella zona di ingresso si raggiunge un ballatoio (cfr ALL: N. 7- Foto N. 23 - perizia in atti) da cui mediante una porta ubicata in fondo si accede all'unità immobiliare del I livello. Detta unità immobiliare

si compone di un vano principale dotato di terrazzo sul lato nord (*cfr ALL: N. 7- Foto N. 24/26 - perizia in atti*) e di un ulteriore vano ubicato ad un livello superiore (*cfr ALL: N. 7- Foto N. 27 - perizia in atti*) raggiungibile a mezzo di scala interna (*cfr ALL: N. 7- Foto N. 28 - perizia in atti*).

Come visibile dalla documentazione fotografica e per quanto riscontrato in sede sopralluogo del 13/01/2014 i luoghi si presentano fatiscenti ed in stato totale di abbandono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 4:

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI MINORI, NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14, CAT C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 253MQ, SUP CATASTALE 471MQ, RENDITA: 248,26 EURO.

OSSERVAZIONI CATASTALI LOTTO 4:

- La p. lla esecutata 279-sub 14, in NCEU al FL 3 del comune di Minori, deriva dalla p. lla 279-sub 3 attualmente soppressa (*cfr ALL: N. 4 - perizia in atti*).
- Catastralmente detto bene risulta così intestato:
 - Proprietà per 1/2 di OMISSIS ;
 - Proprietà per 1/2 di OMISSIS ;

CONFINI LOTTO 4:

L' intero LOTTO 4 confina:

- a nord con altra U.I.U. non esecutata;
- ad est con Corso Vittorio Emanuele (attuale Via Pioppi) e sub 26 esecutato;
- a ovest con altra U.I.U. non esecutata;
- a sud con altra U.I.U. non esecutata;

RILIEVO METRICO C.T.U. LOTTO 4:

Il rilievo metrico del LOTTO è stato effettuato dal C.T.U., in data sopralluogo 13/01/2014.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (*ALL N. 6- RILIEVO METRICO C.T.U., PLANIMETRIE ATTUALI in scala 1: 100- perizia in atti*)

desumendo quindi il seguente **computo delle superfici:**

	SUPERFICI (m²)
SUPERFICIE UTILE NETTA (PIANO TERRA)	130,00 m ²
AREA SEMISCOPERTA (PIANO TERRA)	30,00 m ²
AREA SCOPERTA (PIANO TERRA)	40,00 m ²
SUPERFICIE UTILE NETTA (PIANO PRIMO)	123,00 m ²
TERRAZZO (PIANO PRIMO)	30,00 m ²

CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 4:

L'immobile oggetto di attuale E.I. 402/13, identificato in NCEU al FL 3 del Comune di Minori, p. lla 279 SUB 14 corrisponde all'immobile N. 5 dell'unità negoziale N. 1 del pignoramento del 14/05/2013 trascritto ai RR.II IL 26/06/2013 ai NN. 22408/18467.

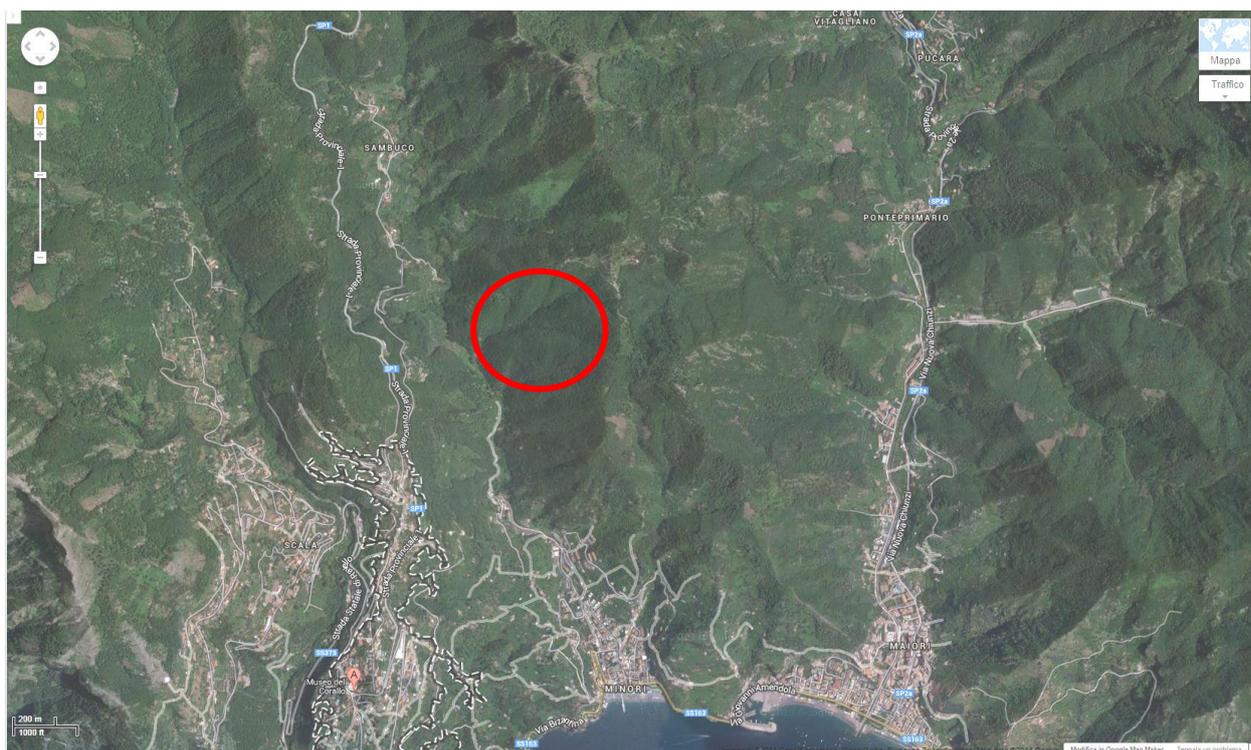
LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860,00mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P. LLA 56)

DESCRIZIONE LOTTO 6:

Il LOTTO 6 consiste in un fondo boschivo di 39.860mq ubicato in Ravello (altitudine di 315 m s.l.m.), noto comune Italiano della Costiera Amalfitana famoso e panoramico, scoperto e frequentato da numerose personalità di ogni arte, attratte dal suo richiamo intellettuale e dal fascino delle sue architetture e delle sue famose ville e che sovrasta Maiori e Minori.

Detto fondo, misto tra collinare e montuoso, è ubicato nei pressi di Sambuco, frazione di Ravello distante circa 3 Km dal centro del predetto comune conosciuta come il "polmone" di Ravello, ed è coperto da un manto di castagneti e macchia mediterranea (cfr ALL: N. 7- Foto N. 35/36 - perizia in atti).

L'inquadramento dei luoghi è riportato nella successiva foto di inquadramento territoriale:



Ortofoto: inquadramento territoriale del lotto- google earth

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 6:

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI RAVELLO, NCT: FL 3, P. LLA 56, bosco ceduo di classe 3, 39.860 mq, RD:32,94 Euro, RA: 4,12 euro.

OSSERVAZIONI CATASTALI LOTTO 6:

Catastalmente detto bene risulta così intestato:

- Proprietà per 3/6 di OMISSIS ;
- Proprietà per 1/2 di OMISSIS .

CONFINI LOTTO 6:

L' intero LOTTO 6 confina:

- a nord: con p. lla 55 non eseguita;
- a sud: con p. lle 222 e 57 non eseguite;
- ad est: con p. lla 61 eseguita;
- ad ovest: con p. lle 98, 225, 212, 227, 232 non eseguite;

CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 6:

L'immobile oggetto di attuale E.I. 402/13, identificato in NCEU al FL 3 del comune di Ravello, p. lla 56 corrisponde all'immobile N. 7 dell'unità negoziale N. 1 del pignoramento del 14/05/2013 trascritto ai RR.II IL 26/06/2013 ai NN. 22408/18467.

AGGIORNAMENTO VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE

Presso l'**Agenzia del Territorio** sono state effettuate telematicamente tutte le necessarie visure catastali storiche, planimetrie ed estratti di mappa per gli immobili costituenti i LOTTI 2-4-6. Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 1- VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DEL FOGLIO DI MAPPA**.

Dagli accessi effettuati presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari** è stato estratto l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili costituenti i LOTTI 2-4-6.

Si riportano di seguito le sole note d'interesse rimandando all' **ALL N. 2** per i dettagli.

Relativamente a i tre lotti 2-4-6 oggetto di aggiornamento risultano le seguenti formalità di interesse:

1. **TRASCRIZIONE DEL 26/06/2013 NN 18467/22408** relativo al pignoramento oggetto di attuale procedimento E.I. 402/2013, a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;
2. **TRASCRIZIONE DEL 02/03/2015 NN 6260/7379** relativo alla DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. oggetto di procedimento N. 666/2015;

AGGIORNAMENTO VALORI DI MERCATO LOTTI 2-4-6

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTI 2 e 4 (immobili in N.C.E.U.):

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, etc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile;
- Cp è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) **Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agenzia del Territorio**

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2 SITO IN ZONA CENTRALE

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: **MINORI**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO-FASCIA COSTIERA

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale e Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	4800	L	6,9	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3000	4500	L	6,6	9,8	L
Box	NORMALE	2000	2700	L	6,2	9,1	L
Negozi	NORMALE	2300	3700	L	10,1	15,60	L

RELATIVAMENTE AL LOTTO 4 SITO IN ZONA PERIFERICA

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: **MINORI**

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA -VIA PIOPI - CASA CAMBOLO - CASA PALOMBO - VIA TORRE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale e Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L	4,3	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2400	L	4,1	5,9	L
Box	NORMALE	1400	2000	L	4,9	6,3	L
Negozi	NORMALE	1600	2350	L	7,1	10,50	L

2) Analisi della fonte *borsino immobiliare.it*

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE ove è espressamente indicato che: "La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali". I valori di mercato sono espressi in euro/mq al NOVEMBRE 2024, riferiti alla superficie lorda.

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2 SITO IN ZONA CENTRALE

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 3.146	Valore medio Euro 4.137	Valore massimo Euro 5.128	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 2.431	Valore medio Euro 3.200	Valore massimo Euro 3.969	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 2.179	Valore medio Euro 2.710	Valore massimo Euro 3.242	Valuta subito questo immobile

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
--	---	--	--

<u>Quotazioni di Vendita</u>		Quotazioni di Affitto	
-------------------------------------	--	------------------------------	--

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo <i>Euro</i> 2.682	Valore medio <i>Euro</i> 3.271	Valore massimo <i>Euro</i> 3.860	Valuta questo immobile

	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro</i> 2.191	Valore medio <i>Euro</i> 2.922	Valore massimo <i>Euro</i> 3.652	Valuta questo immobile

RELATIVAMENTE AL LOTTO 4 SITO IN ZONA PERIFERICA

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.904	Valore medio <i>Euro</i> 2.402	Valore massimo <i>Euro</i> 2.901	Valuta subito questo immobile

 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.649	Valore medio <i>Euro</i> 2.084	Valore massimo <i>Euro</i> 2.520	Valuta subito questo immobile

 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.594	Valore medio <i>Euro</i> 1.906	Valore massimo <i>Euro</i> 2.218	Valuta subito questo immobile

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.384	Valore medio <i>Euro</i> 1.684	Valore massimo <i>Euro</i> 1.984	Valuta questo immobile

	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.425	Valore medio <i>Euro</i> 1.847	Valore massimo <i>Euro</i> 2.270	Valuta questo immobile

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano i predetti valori a quelli specifici che tengono conto delle singole peculiarità.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Detto coefficiente riduttivo o maggiorativo tiene conto dello stato manutentivo degli immobili, della vetustà e del grado di rifinitura.

Nel caso specifico detto valore assumerà i seguenti valori:

- K=0,90 (LOTTO 2)
- K=0,55 (LOTTO 4)

Coefficiente di ragguaglio delle superfici (Cp)

Le superfici commerciali di tutte le aree a servizio di quella principale si ottengono ponderando le relative superfici, distinte per destinazione d'uso, applicando opportuni coefficienti (Cp) che nello specifico assumerà i seguenti valori (riferendosi già ad immobili di tipo RESIDENZIALE/COMMERCIALE):

- Cp=0,80 (LOTTO 2)
- Cp=0,90 (LOTTO 4)

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (-%)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale, sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere, esprimibile nel caso specifico nella misura del 5,00%.

SCelta DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Si precisa che, poiché i LOTTI 2 e 4 hanno categoria catastale C/2, ovvero destinazioni d'uso "pertinenziali alla destinazione residenziale/commerciale", il loro valore verrà determinato applicando gli opportuni coefficiente di differenziazione (Cp) sopra indicati ed i valori unitari ottenuti come media-valori tra residenziali e commerciali differenziati per zona di appartenenza (centrale e periferica).

Noti i risultati ottenuti con le metodologie affrontate, tenendo conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene al seguente valore di mercato unitario "base di riferimento" per il LOTTI 2 e 4:

- **V_{U-BASE, LOTTI 2} = 3.500,00 €/mq (IN ZONA CENTRALE – MINORI)**
- **V_{U-BASE, LOTTI 4} = 2.100,00 €/mq (IN ZONA PERIFERICA – MINORI)**

Tanto premesso si entra nel merito della stima dei lotti 2 -4 oggetto di incarico.

STIMA LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14)

Noto il valore di mercato "base di riferimento" pari a $V_{rif} = 3.500 \text{ €/mq}$ per finalizzare la stima alle condizioni reali in cui si trova il lotto è necessario adoperare alcuni coefficienti correttivi che sono di seguito elencati e che tengono conto della peculiarità specifica dello stesso, e riportano il valore ordinario di riferimento desunto dalle fonti utilizzate al caso specifico in esame.

Si riportano pertanto di seguito i coefficienti adoperati correttivi del valore adoperato.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Considerata, l'età dello stabile, la qualità della costruzione e lo stato di manutenzione interno dello stesso, si assumerà per il predetto coefficiente il valore $K=0,90$.

Coefficiente delle pertinenze (Cp)

Le superfici commerciali di tutte le aree a servizio di quella principale si ottengono ponderando le relative superfici, distinte per destinazione d'uso, applicando opportuni coefficienti (Cp) che nello specifico assumerà il seguente valore: $Cp=0,60$.

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (-%)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale, sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere, esprimibile nel caso specifico nella misura del 5,00%.

Tanto premesso, si determina il valore del LOTTO 2 (al novembre 2024):

VALORE LOTTO 2: $3.500,00 \text{ €/mq} \times 2,00\text{mq} \times 0,90 \times 0,80 \times 0,95 = 4.788,00\text{€}$

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima, in cifra tonda:

VALORE LOTTO 2: 4.800,00 €

STIMA LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14)

Noto il valore di mercato "base di riferimento" pari a $V_{rif} = 2.100 \text{ €/mq}$ per finalizzare la stima alle condizioni reali in cui si trova il lotto è necessario adoperare alcuni coefficienti correttivi che sono di seguito elencati e che tengono conto della peculiarità specifica dello stesso, e riportano il valore ordinario di riferimento desunto dalle fonti utilizzate al caso specifico in esame.

Si riportano pertanto di seguito i coefficienti adoperati correttivi del valore adoperato.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Considerata, l'età dello stabile, la qualità della costruzione e lo stato di manutenzione interno dello stesso, si assumerà per il predetto coefficiente il valore $K=0,55$.

Coefficiente delle pertinenze (Cp)

Le superfici commerciali di tutte le aree a servizio di quella principale si ottengono ponderando le relative superfici, distinte per destinazione d'uso, applicando opportuni coefficienti (Cp) che nello specifico assumerà il seguente valore: $Cp=0,90$.

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (-%)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale, sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere, esprimibile nel caso specifico nella misura del 5,00%.

Tanto premesso, si determina il valore del LOTTO 4 (al novembre 2024):

VALORE LOTTO 4: $2.100,00 \text{ €/mq} \times 253,00\text{mq} \times 0,55 \times 0,90 \times 0,95 = 249.843,00\text{€}$

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima, in cifra tonda:

VALORE LOTTO 4: 249.800,00 €

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTO 6 (immobili in N.C.T.):

I METODO

Essendo i lotti di vendita costituiti da terreni, il CTU ritiene di stimare detti fondi attraverso i valori agricoli medi 2023 (Decreto n. 743 del 16.11.2022), nell'ipotesi che sotto il profilo strettamente agricolo rientrino nella media dei terreni della Regione Agraria n. 3, quindi a partire da una metodologia per valori tipici o unitari. Si riporta di seguito stralcio del B.U.R.C. (Decreto n. 743 del 16.11.2022), relativo alla Regione Agraria d'interesse, della regione Campania in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2023.

Costiera Amalfitana – Comprende i Comuni di Amalfi, Atrani, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, **Ravello**, Scala, Tramonti, e Vietri sul Mare.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI - Euro / Ha
Uliveto	€ 20.200,00
Vigneto	€ 35.700,00
Agrumeto	€ 95.900,00
Bosco ceduto m.	€ 4.100,00
Bosco ceduto ca.	€ 4.900,00
Castagneto da frutto	€ 8.500,00
Pascolo	€ 2.400,00

Dalla tabella in precedenza riportata per la regione agraria N. 3 è noto il valore V.A.M. 2023 pari a 4.100,00 €/ettaro (0,410 €/mq) per i terreni boschivi misti, e pari a 4.900,00 €/ettaro (0,490 €/mq) per i terreni boschivi castagneti, da cui lo scrivente considera un valore medio pari a 4.500,00 €/ettaro (0,450 €/mq).

Nel caso specifico:

- Vista la produttività del terreno;
- Tenendo conto della conformazione e posizione dello stesso;
- Considerando l'art. 45, comma 2, lettere 'c' e 'd' del DPR N. 327 del 08/06/2001 in materia di esproprio;

Il CTU ritiene come giusto valore del terreno in esame quello ottenuto maggiorando di 1,5 volte il V.A.M., pervenendo ad un valore unitario pari a $0,45\text{€}/\text{mq} \times 1,5 = 0,675\text{€}/\text{mq}$.

II METODO

Visto il profilo strettamente agricolo del terreno il CTU effettuerà una valutazione per via indiretta per valori unitari fatta a partire dai dati riportati nel LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI SALERNO FONTE EXEO 2021 (RILEVAZIONE ANNO 2020), di seguito riportato in stralcio-

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI SALERNO-RILEVAZIONE 2020

RAVELLO



Gode di una meravigliosa vista panoramica sul Mare Tirreno e sul golfo di Salerno. Fa parte della costiera amalfitana. Comune a vocazione prevalentemente turistica, si trova a 28 chilometri dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	H703A	17.000	35.000
Seminativo irriguo	H703A	40.000	80.000
Orto irriguo	H703A	40.000	80.000
Frutteto	H703C	50.000	95.000
Vigneto	H703B	39.000	60.000
Vigneto D.O.C. IGP	H703B	52.000	80.000
Uliveto	H703G	20.000	43.000
Pascolo	H703A	2.200	4.500
Bosco alto fusto	H703D	3.900	10.000
Bosco ceduo	H703I	1.800	7.000

Il Prodotto ottenuto in data 19/06/2021. Unica persona autorizzata a possederlo: PASQUALE MODICA

Il citato listino DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI SALERNO fornisce per i terreni boschivi in RAVELLO i seguenti valori:

- Valore max 10.000,00 €/ettaro (per bosco di alto fusto);
- Valore min 3.900,00 €/ ettaro (per bosco di alto fusto);

In funzione delle peculiarità del terreno in esame il CTU ritiene che il giusto valore corrisponda a 0,695€/mq.

Tanto premesso si entra nel merito della stima del lotto 6 oggetto di incarico.

**STIMA LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860mq SITO IN RAVELLO (SA)
(NCT: 3, P. LLA 56)**

Noti i valori unitari $V= 0,675 \text{ €/mq}$ e $V=0,695 \text{ €/mq}$ dedotti con le citate metodologie, sopra enucleate, e vista la loro convergenza il CTU assume quale valore unitario del terreno in esame **$V= 0,685\text{€/mq}$** da cui si ottiene:

LOTTO 6 TERRENO IN RAVELLO (SA) - NCT FL. 3, P.LLA 56				
Particella	Consistenza [mq]	Coltura terreno	Vunitario [€/mq]	Valore terreno [€]
56	39.860	Bosco Ceduo	0,685	27.304,10

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima, in cifra tonda:

VALORE LOTTO 6 (in cifra tonda): 27.300,00 €

RIEPILOGO VALORI STIMA LOTTI 2-4-6

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore dei singoli lotti (2-4-6) e dell'intero compendio.

	VALORE LOTTO [€]
LOTTO 2	4.800,00
LOTTO 4	249.800,00
LOTTO 6	27.300,00
VALORE TOTALE LOTTI 2-4-6	281.900,00

RIEPILOGHI SINTETICI LOTTI 2-4-6

A conclusione della presente consulenza, si riportano i seguenti quadri riepilogativi sintetici aggiornati.

LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2mq SITO AL PIANO TERRA IN MINORI (SA) ALLA PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9 (NCEU: FL 5, P. LLA 578, SUB 14)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI MINORI, NCEU: FL 5, P. LLA 578, sub 14, cat C/2, classe 2, consistenza 2mq, sup catastale 4mq rendita 2,38 euro

CONFINI

L'intero LOTTO 2 confina:

- a nord: con corte esterna;
- a sud: con androne comune;
- ad est: con rampa scale;
- ad ovest: con Piazza Gaetano Cantilena;

PROPRIETÀ DEL LOTTO 2

Il LOTTO 2 pervenne al debitore per il diritto di proprietà 1/2 , in virtù di atto di divisione per notar Francesco Coppa del 17/11/2011 rep 14554, trascritto ai RR.II. il 02/12/2011 ai NN 35470/45848 a seguito della dichiarazione di successione n.ro 88 vol. 1156 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 13/07/2000, trascritta ai RR.II il 09/10/2002 ai NN 36573/27582.

TRASCRIZIONI GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 26/06/2013 NN 18467/22408** relativo al pignoramento oggetto di attuale procedura E.I. 402/2013, a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;
- **TRASCRIZIONE DEL 02/03/2015 NN 6260/7379** relativo alla DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. oggetto di procedimento N. 666/2015;

REGOLARITÀ EDILIZIA/CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Per detto manufatto, di antica realizzazione, non risultano rilasciate dal comune di Minori autorizzazioni edilizie e/o condoni e certificati di agibilità.

Si precisa che per quanto rilevato durante il sopralluogo, detti immobili non sembrano aver subito trasformazioni edilizie richiedenti titolo abilitativo.

VALORE LOTTO 2: 4.800,00 €

(diconsi euro quattromilaottocento/00).

LOTTO 4- LOCALE DI CIRCA 253mq SITO AL PIANO TERRA E PRIMO IN MINORI (SA) AL CORSO VITTORIO EMANUELE (NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI MINORI, NCEU: FL 3, P. LLA 279, SUB 14, CAT C/2, CLASSE 1, consistenza 253mq, sup catastale 471mqrendita: 248,26 euro

CONFINI

L'intero LOTTO 4 confina:

- a nord con altra U.I.U. non esecutata;
- ad est con Corso Vittorio Emanuele (attuale Via Pioppi) e sub 26 esecutato
- a ovest con altra U.I.U. non esecutata;
- a sud con altra U.I.U. non esecutata.

PROPRIETÀ DEL LOTTO 4

Il LOTTO 4 pervenne al debitore per il diritto di proprietà 1/2 , in virtù di atto di divisione per notar Francesco Coppa del 17/11/2011 rep 14554, trascritto ai RR.II. il 02/12/2011 ai NN 35470/45848 a seguito della dichiarazione di successione n.ro 88 vol. 1156 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 13/07/2000, trascritta ai RR.II il 09/10/2002 ai NN 36573/27582.

TRASCRIZIONI GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 26/06/2013 NN 18467/22408** relativo al pignoramento oggetto di attuale procedura E.I. 402/2013, a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;
- **TRASCRIZIONE DEL 02/03/2015 NN 6260/7379** relativo alla DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. oggetto di procedimento N. 666/2015;

REGOLARITÀ EDILIZIA/CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Per detto manufatto, di antica realizzazione, non risultano rilasciate dal comune di Minori autorizzazioni edilizie e/o condoni e certificati di agibilità.

Si precisa che per quanto rilevato durante il sopralluogo, detti immobili non sembrano aver subito trasformazioni edilizie richiedenti titolo abilitativo.

VALORE LOTTO 4: 249.800,00 €

(diconsi euro duecentoquarantanovemilaottocento/00).

LOTTO 6- FONDO RUSTICO DI 39.860mq SITO IN RAVELLO (SA) (NCT: 3, P. LLA 56)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto esecutato è identificato dai seguenti dati catastali:

COMUNE DI RAVELLO, NCT: FL 3, P. LLA 56, bosco ceduo di classe 3, 39.860 mq, RD:32,94 Euro, RA: 4,12 euro

CONFINI

L'intero LOTTO 6 confina:

- a nord: con p. lla 55 non esecutata;
- a sud: con p. lle 222 e 57 non esegutate;
- ad est: con p. lla 61 esecutata;
- ad ovest: con p. lle 98, 225, 212, 227, 232 non esegutate;

PROPRIETÀ DEL LOTTO 6

Il LOTTO 6 pervenne al debitore per il diritto di proprietà 1/2 , in virtù di atto di divisione per notar Francesco Coppa del 17/11/2011 rep 14554, trascritto ai RR.II. il 02/12/2011 ai NN 35470/45848 a seguito della dichiarazione di successione n.ro 88 vol. 1156 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 13/07/2000, trascritta ai RR.II il 09/10/2002 ai NN 36573/27582.

TRASCRIZIONI GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 26/06/2013 NN 18467/22408** relativo al pignoramento oggetto di attuale procedura E.I. 402/2013, a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;
- **TRASCRIZIONE DEL 02/03/2015 NN 6260/7379** relativo alla DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. oggetto di procedimento N. 666/2015;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Detto terreno in NCT FL 3, p. lla 56 del comune di Ravello, ricade ai sensi del PRG comune di Ravello in ZONA ESP – zona di tutela silvo-pastorale, nonché in ZONA TERRITORIALE 1/b – tutela dell'ambiente naturale 2° grado del Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana con i seguenti vincoli:

- ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: in parte in ZONA P2 (pericolosità media) in parte in ZONA P3 (pericolosità elevata) in parte in ZONA P4 (pericolosità molto elevata) in relazione al RISCHIO FRANA;
- ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: in parte in ZONA P2 (pericolosità media) in parte in ZONA P3 (pericolosità elevata) in parte in ZONA P4 (pericolosità molto elevata) in relazione al PERICOLOSITÀ DA FRANA;
- in ZONA B (Area di Riserva Generale) del Parco Regionale dei Monti Lattari;

VALORE LOTTO 6 (in cifra tonda): 27.300,00 €

(diconsi euro ventisettemilatrecento/00)

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione di aggiornamento (composta da n. 25 pagine e n. 4 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

SALERNO, 11 NOVEMBRE 2024

Il C.T.U.:
ing. PASQUALE MODICA

segue elenco allegati →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	VERBALE UDIENZA 08/10/2024 CONFERIMENTO INCARICO RINNOVO STIME
ALLEGATO 2.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DEL FOGLIO DI MAPPA IN MINORI E RAVELLO (aggiornamento novembre 2024)
ALLEGATO 3.	ISPEZIONI IPOTECARIE (aggiornamento novembre 2024)
ALLEGATO 4.	TRASMISSIONE PEC ALLE PARTI (allegato al solo deposito telematico)