

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Aniello Maria De Piano

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**  
**“Stima Immobiliare”**

**PROCEDURA n. 26/2015 R.G.E.**

**xxxxxxx.**

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura: n. 26/2015 R.G.E.**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

**Premessa:**

Con nomina a consulente del giorno 06.12.2023, prestato giuramento in data 15.12.2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da xxxxxxx, nei confronti di xxxxxxxxxxx al fine di espletare il seguente mandato:

**Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare**

**nr. 26/2015 R.G.E.**

**CONTROLLI PRELIMINARI:** *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

**QUESTITO n.1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

**QUESITO n.2:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

**QUESITO n.4:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

**QUESITO n.5:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

**QUESITO n.6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

**QUESITO n.7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

**QUESITO n.8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

**QUESITO n.9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

**QUESITO n.10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

**QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.*

**QUESITO n.12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

**QUESITO n.13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

**QUESITO n.14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

**IMMOBILE SITO IN SALA CONSILINA (SA)**



**Lotto 1-2**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:**

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società esecutata.

1° accesso eseguito in data **22 aprile 2024** presso gli immobili siti nel Comune di Sala Consilina (Sa) via Provinciale n. snc; come si evince dal verbale redatto dallo scrivente si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 17,15 con la stesura del verbale. **(all. A)**

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data **22.04.2024** con inizio alle ore 16,15  
Immobili ubicati in Sala Consilina (Sa) via Provinciale snc  
Lotto 1 Locale deposito ubicato al piano seminterrato;  
Lotto 2 Terreno

Al primo sopralluogo era presente l'avv. Katia Nola, custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il sig. xxxxxxxxxxx che interviene in qualità di Amministratore pro tempore della società xxxxxxxxxxx

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. xxxxxxxxxxx il quale ha permesso l'accesso all'unità immobiliare sita al piano seminterrato di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via via Provinciale del Corticato.

Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 17,15 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 17.04.2024, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sala Consilina (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

### **CONTROLLI PRELIMINARI**

#### Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica effettuata, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata oggetto di verifica da parte del Dottor xxxxxxxx Notaio in Notaio in xxxxxxxx iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di xxxxxxxxxxxx sulla base delle visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno), ha rilasciato in data 21.09.2015, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura. In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. B)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. C)**
- Planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. D)**
- Elaborato Planimetrico estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Salerno (Sa) – servizi catastali; **(all. E)**
- Ispezioni Ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. F)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore precedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..

### **QUESITO n.1**

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

#### **LOTTO 1**

Immobile sito nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) Via Provinciale del Corticato snc Piano S1, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21:

- particella **1881 sub. 12** Unità immobiliare destinata a deposito Piano S1, categoria C/2 Classe 11 consistenza mq. 152, superficie catastale mq. 166 rendita Euro 353,26;

Il bene appartiene a:

**xxxxxxxxxxxx** Proprietà 1/1;



*Fig. 1. Foto aerea immobile sito in Sala Consilina (Sa) via Provinciale*

## LOTTO 2

Immobili siti nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) Via Stradella Piano I, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21:

- particella **2143 sub. 1** Area urbana, categoria F/1 consistenza mq. 126;
- particella **2144 sub. 1** Area urbana, categoria F/1 consistenza mq. 409;

Totale superficie mq. 535

Il bene appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1;



*Fig. 2. Foto aerea terreno*

## **QUESITO n.2**

### Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dalla lettura della certificazione notarile, la proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura sono pervenute alla società xxxxxx. con sede in xxxxxx, dalle società xxxxxxxxxx. con sede in xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxx, per la quota di un mezzo ciascuna, con atto di compravendita per notar xxxxxxxxxx del 19.12.2006 repertorio n. 28885, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17.01.2007 ai nn. 2880 registro generale e 1914 registro particolare.

Alle società xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx le unità immobiliari sono pervenute per la quota di un mezzo ciascuno, dai signori xxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx, per la quota di un terzo ciascuno, con atto di compravendita per notar xxxxxxxx del giorno 11.02.2002 repertorio n. 24491, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18.02.2002 ai nn. 5792 registro generale e 4437 registro particolare.

## **QUESITO n.3**

### Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

#### **LOTTO 1**

##### **Immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via Provinciale n. snc**

Il lotto di cui trattasi, è costituito da un locale deposito sito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Provinciale nel Comune di Sala Consilina (Sa), il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21 particella 1881 subalterno 12, unità immobiliare destinata a deposito.

L'accesso al locale avviene attraverso un'area esterna ubicata a nord dell'intero complesso immobiliare, area ricadente in parte sul subalterno 1 "b.c.n.c." e in parte sulla particella 1841 (terreno non oggetto di pignoramento e catastalmente intestato alle società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Sulla parete ovest è presente l'ingresso per accedere al locale attraverso un serranda avvolgibile in lamiera zincata. Dall'ingresso si accede in un unico locale di circa mq.

245.00. Lo spazio interno è scandito da due serie di pilastri dalle dimensioni di cm. 60x40. Le pareti e il soffitto sono intonacate, il pavimento è del tipo industriale realizzato in getto di calcestruzzo autolivellante. Il locale, è attraversato da diverse condotte dei piani superiori, ma esso allo stato attuale non sembra dotato di alcun tipo d'impianto.

Altezza interna: mt. 2.67.

Dall'accatastamento redatto in data 11.06.2008 si deduce che in realtà il locale posto al piano seminterrato esposto a nord-ovest dovrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari, un locale box (subalterno 13), con ingresso dalla prima serranda e un locale deposito (subalterno 12) con ingresso dalla seconda serranda. Al fine di rendere la consistenza catastale conforme si dovrà procedere alla realizzazione delle pareti per la delimitazione dei due ambienti, come la delimitazione per separare il locale deposito dall'intercapedine previsto, appunto, sui lati a nord e ovest.

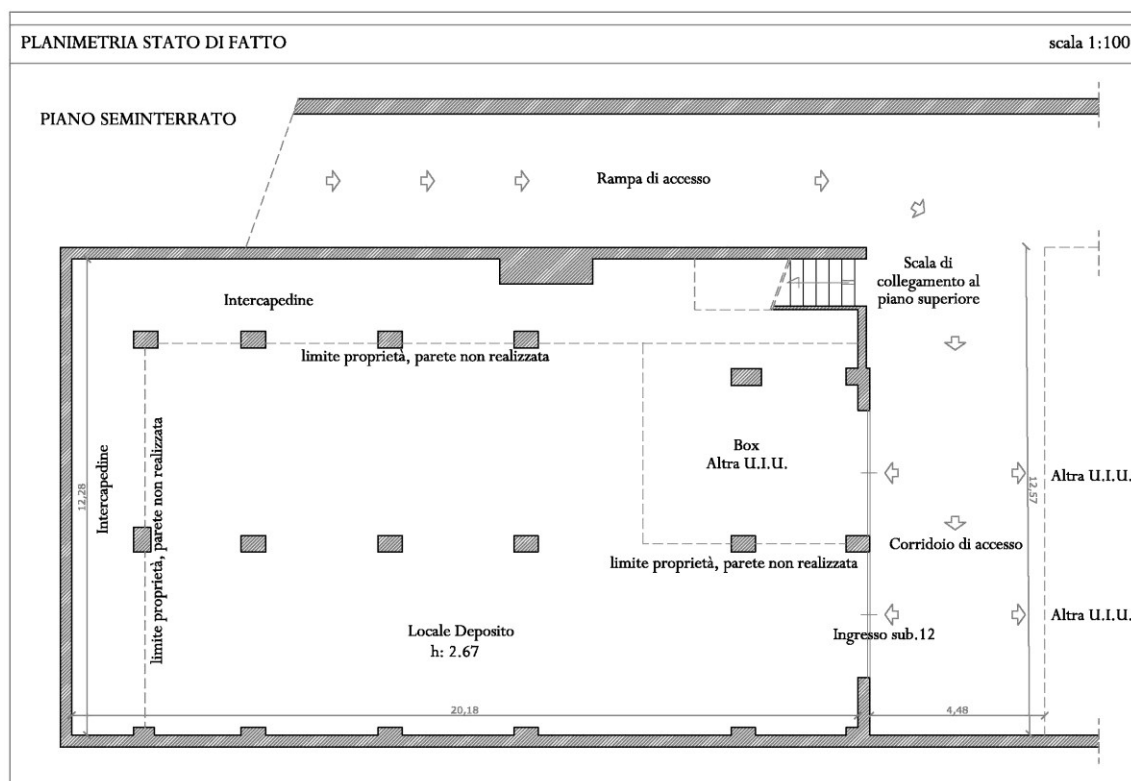


Fig. 3. Grafico stato di fatto

## LOTTO 2

### **Immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via Provinciale n. snc**

Il secondo lotto è costituito dal terreno posto a ridosso del fabbricato sul confine est. Tale terreno, originariamente individuato catastalmente al N.C.E.U. al numero di particella 1881 subalterno 6 “area urbana” categoria F/1 di mq. 462 , è ora suddiviso nelle particelle nn. 2143 subalterno 1 di mq. 126.00 e 2144 subalterno 1 di mq. 409.00 a causa del frazionamento del 22.09.2017 per complessivi mq. 535.00.



Il terreno ha forma rettangolare con dimensioni dei lati di circa ml. 28.00 x 17.00; il bene è in parte recintato perimetralmente e l'accesso avviene attraverso un'area esterna ubicata a nord dell'intero complesso immobiliare, area ricadente in parte sul subalterno 1 “b.c.n.c.” e in parte sulla particella 1841 (terreno non oggetto di pignoramento e catastalmente intestato alle società xxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxe xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxx). Orograficamente il terreno si presenta pressoché pianeggiante con una leggera pendenza sull'asse est-ovest. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16.05.2024 dal Responsabile del Servizio del Comune di Sala Consilina Ing. Attilio De Nigris si attesta che le particelle 2143, 2144 ricadono in zona per le attrezzature di interesse comprensoriale (tipo F). **(all. G)**

**QUESITO n.4**

Identificazione catastale dei beni pignorati

**LOTTO 1**

I beni sono censiti al catasto come segue:

**CATASTO FABBRICATI**

Provincia di Salerno; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

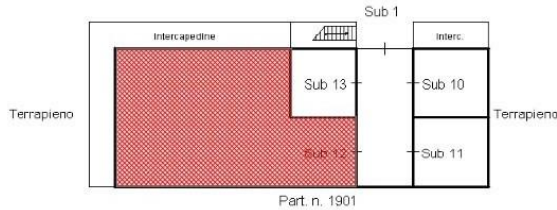
**1. Foglio di mappa n.21 particella 1881 sub 12**

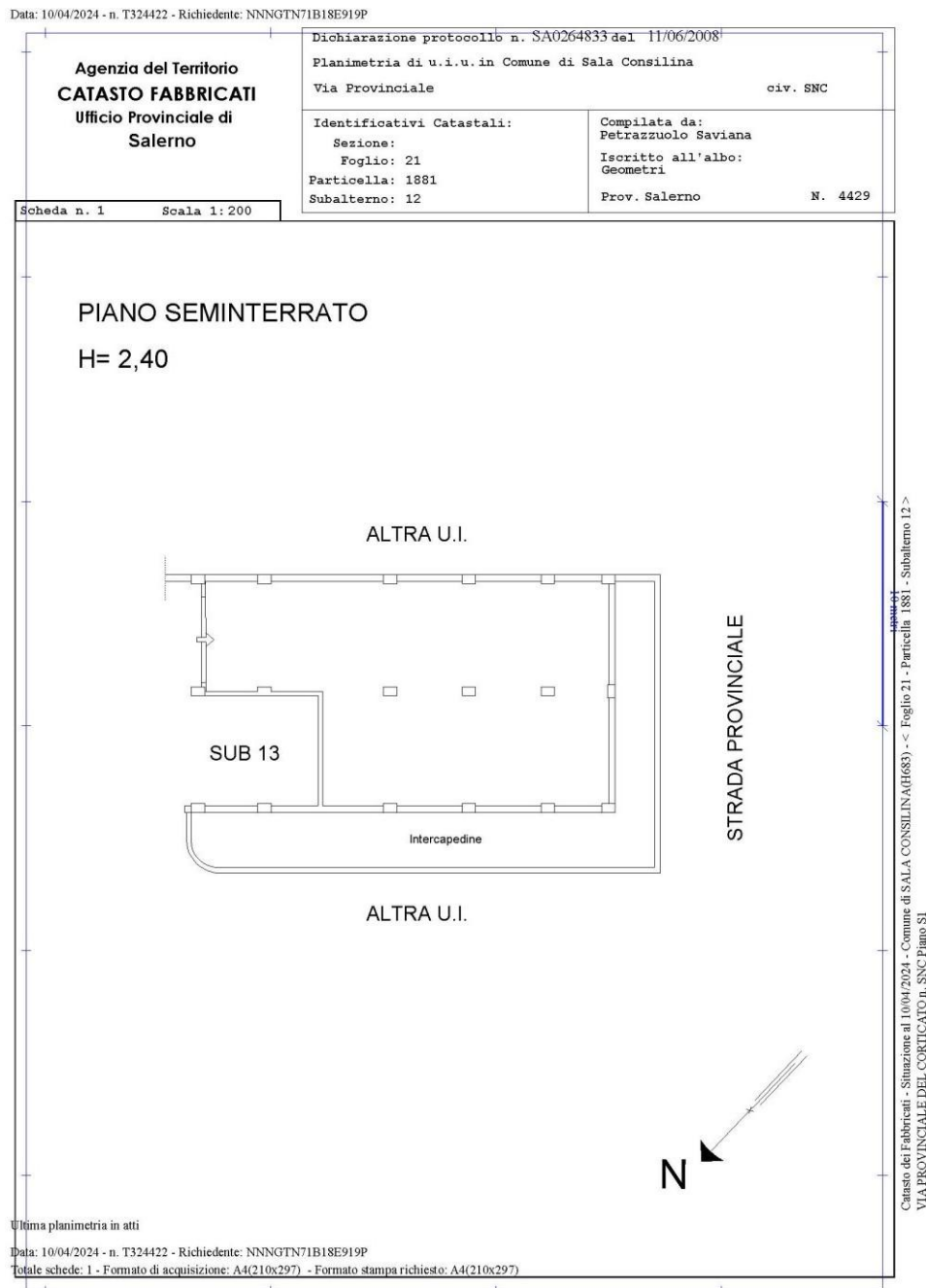
Via Provinciale del corticato Piano S1; Categoria C/2; Classe 11; Consistenza mq. 152;  
Superficie catastale mq. 166; Rendita € 353,26.

\*\*\*

Ditta: xxxxxxxxx (**esecutato**) con sede in xxxxxxxxxxxx p.iva xxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1;

Data: 10/04/2024 - n. T233304 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno</b>	
Compilato da: Lapelosa Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 4770			
Comune di Sala Consilina		Protocollo n. SA0107218 del 10/07/2023	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 1881	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500
Piano Sottostrada  			



Si precisa che, la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Catasto Direzione Salerno in data 11.06.2008 non è conforme allo stato attuale, tale difformità è scaturita dalla non realizzazione delle pareti interne che delimitano l'unità immobiliare con l'intercapepine e il box identificato catastalmente con subalterno 13.

## LOTTO 2

I beni sono censiti al catasto come segue:

### CATASTO FABBRICATI

Provincia di Salerno; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

**1. Foglio di mappa n.21 particella 2143 sub 1**

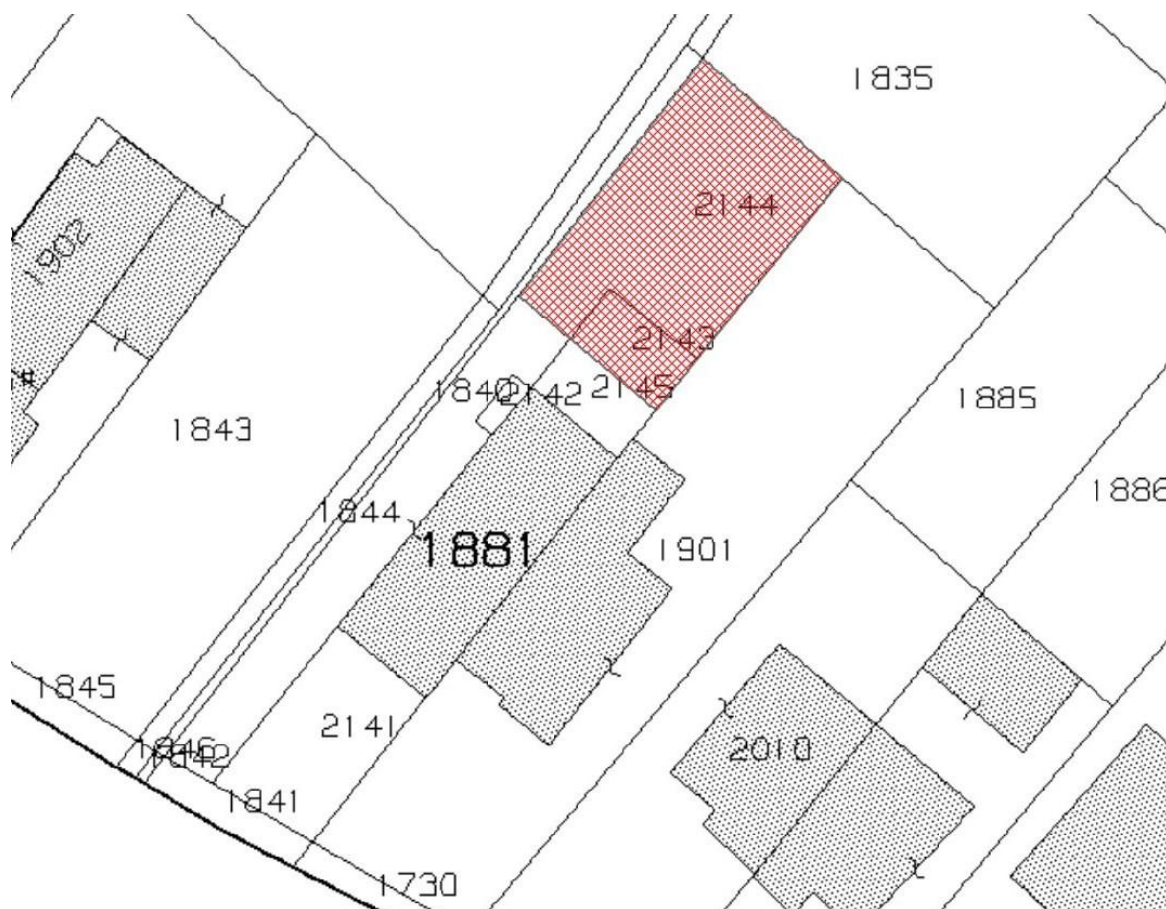
Via Stradella n. SNC Piano 1; Categoria F/1; Consistenza mq. 126;

**2. Foglio di mappa n.21 particella 2144 sub 1**

Via Stradella n. SNC Piano 1; Categoria F/1; Consistenza mq. 409;

\*\*\*

Ditta: **xxxxxxxxx (esecutato)** con sede in xxxxxxxx p.iva xxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1;



### **QUESITO n.5**

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

#### **LOTTO 1**

Schema Sintetico:

- **Descrizione:** Locale deposito di circa mq. 152.00 posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato;
- **Proprietà: xxxxxx. (esecutato)** con sede in xxxxxxxxx p.iva xxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via Provinciale;
- **Catasto:** N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice: H683)  
**Foglio di mappa n.21 particella 1881 sub 12** Via Provinciale del corticato Piano S1; Categoria C/2; Classe 11; Consistenza mq. 152; Superficie catastale mq. 166; Rendita € 353,26.
- **Confini:** sub. 1, particella n. 1901, con terrapieno, e con il sub. 13.
- **Ordinanze di demolizione:** nessuna; **(all. H)**
- **Tipologia costruttiva:** fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 2003;
- **Titolo abilitativo:** Concessione Edilizia n. 144/2003;
- **Accessi:** n.1 carrabile, da area identificata con sub. 1;
- **Stato di conservazione:** Normale;
- **Occupazione:** il bene all'atto del sopralluogo è occupato dal debitore esecutato;

#### **PREZZO BASE (LOTTO 1) Euro 51.529,95**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 57.255,50 - € 5.725,55= € 51.529,95

## **LOTTO 2**

Schema Sintetico:

- **Descrizione:** Terreno coltivato a uliveto;
- **Consistenza:** Mq. 535.00;
- **Destinazione:** Terreno zona F;
- **Proprietà:** xxxxxx (esecutato) con sede in xxxxxx p.iva xxxxxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via Provinciale;
- **Catasto:** N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice: H683)  
**Foglio di mappa n.21 particella 2143 sub 1** Via Stradella n. SNC Piano 1;  
Categoria F/1; Consistenza mq. 126;  
**Foglio di mappa n.21 particella 2144 sub 1** Via Stradella n. SNC Piano 1;  
Categoria F/1; Consistenza mq. 409;
- **Confini:** a nord con la particella n. 1836, a est con la particella n. 1835, a sud con la particella n. 1901 e n. 2145, a ovest con la particella n. 1840 .
- **Ordinanze di demolizione:** nessuna;
- **Accessi:** n.1 da tracciato sterrato, area identificata con sub. 1;
- **Occupazione:** il bene all'atto del sopralluogo è occupato dal debitore esecutato;

### **PREZZO BASE (LOTTO 2) Euro 28.890,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 32.100,00 - € 3.210,00= € 28.890,00

### **QUESITO n.6**

#### Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione (lotto 1) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 144 del 24.02.2003 e successiva D.I.A. in variante n. 30/2007 come certificato dal Dirigente dell'Area Tecnica – Sezione Urbanistica- del Comune di Sala Consilina in data 16.05.2024. La concessione riguardava la realizzazione di due fabbricati per civili abitazioni con sottostanti negozi, autorimesse e depositi; il lotto 1 (foglio 21 particella 1881 subalterno 12) faceva parte del corpo "A". La Concessione è stata rilasciata ai signori xxxxxxxx e xxxxxxxx quali rappresentanti delle società "xxxxxxx." e "xxxxxxxxxxx" ognuno proprietario per la quota del 50%. Successivamente con rogito di Compravendita del 19.12.2006 Repertorio n. 28885 Notaio xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx, l'immobile fu acquistato dall'attuale proprietaria xxxxxxxxxx..

Come certifica l'ufficio Comunale, per il succitato immobile, non è stato richiesto, a tutt'oggi, nessun certificato di agibilità. Dalla verifica in loco e dai riscontri tra i grafici progettuali e i rilievi eseguiti, si rilevano alcune difformità quali: il box identificato in catasto con subalterno 13 intestato allo stato attuale ad altra ditta, nell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta di concessione per il "progetto per la realizzazione di due fabbricati per abitazioni e negozi in Sala Consilina alla via Provinciale sulle particelle n. 1727, 1728, 1729, 1730 del foglio 21" è situato nello spigolo sud-est del piano e non a quello nord-est, anche se allo stato non è separato dal resto del locale per la non realizzazione delle pareti interne. Nel progetto erano previste quattro scale a "chiocciola", due per il locale deposito e due per i box posti a ovest, che collegavano il piano seminterrato con il piano terra destinato a locale commerciale, non realizzate. Per le varianti riscontrate non si ravvisano abusi in quanto la consistenza è la stessa planimetricamente che volumetricamente, se si fa eccezione per la mancata realizzazione delle pareti che dovevano essere realizzate per separare il locale deposito con l'intercapedine.



**QUESITO n.7**

Stato di possesso attuale dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**QUESITO n.8**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni oggetto di procedura insistono i seguenti oneri e vincoli:

1. **Iscrizione** del 05/12/2007 - Registro Part. 14181 Registro Gen. 58718  
Pubblico Ufficiale xxxxxxxx Rep. 57704/20258 del 04/12/2007 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo**;
2. **Trascrizione** del 23/04/2015 - Registro Part. 11113 Registro Gen. 13472 Pubblico  
ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 424 del 25/03/2015 **Atto esecutivo o cautelare -  
Verbale di pignoramento immobili**;

**QUESITO n. 9**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10**

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Non esistono pesi o oneri di altri tipo a parte i vincoli elencati alla risposta del quesito n.8.

**QUESITO n. 11**

Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'intero fabbricato non è costituito come condominio, pertanto, non esistono spese fisse condominiali o di gestione o manutenzione delle unità immobiliari, come riferito dal custode.

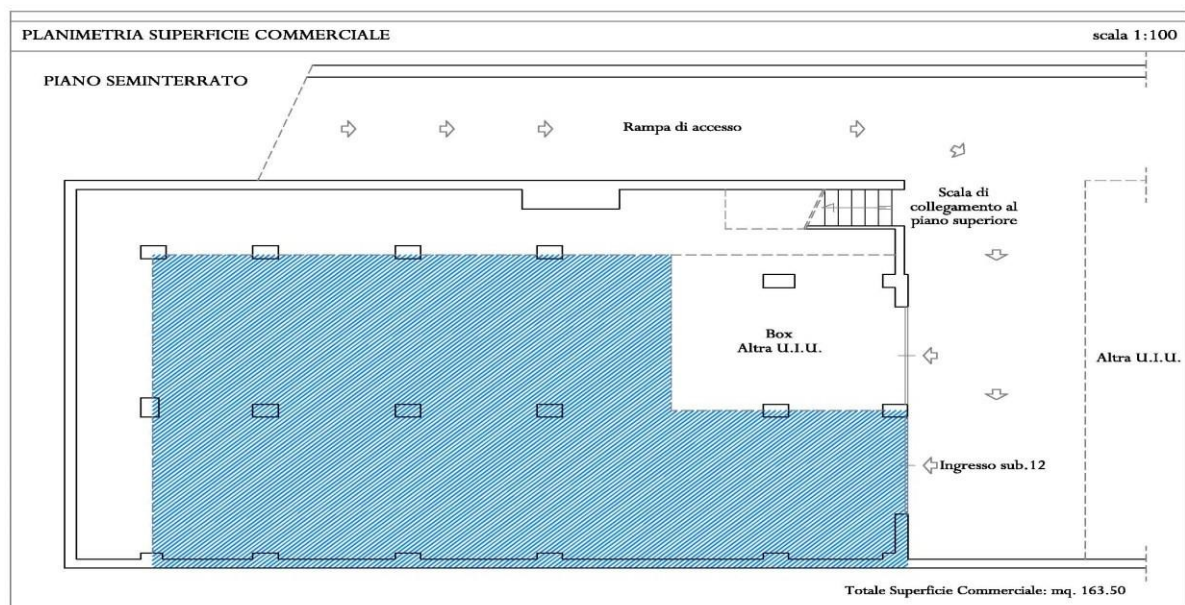
Le unità risultano irregolari per quanto riguarda i tributi come da certificato rilasciato dal responsabile dei Tributi xxxxxxxxxx in data 13.05.2024 (**all. I**)

## QUESITO n.12

### Valutazione dei beni

#### LOTTO 1

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell' Agenzia delle Entrate. (**all. L**) Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:



19/04/24, 15:23

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALA CONSILINA

Fascia/zona: Semicentrale/SS-19-V.S.ANTONIO-V.MACCHIA ITALIANA-V.POZZILLO-V.GRAMSCI-V.C.PISACANE-V.STRADELLA-V.S.ROCCO-V.CAPPUCCINI

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	540	770	L	2,1	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	660	L	2	2,4	L
Box	Normale	415	610	L	1,9	2,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



## LOTTO 1

### Locale deposito al piano seminterrato

#### Superficie dell'immobile:

P.S1 superficie complessiva	mq. 163,50
<b>Totale</b>	<b>mq. 163,50</b>

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 540,00-770,00) **O.M.I.**

#### Piano Seminterrato (unità immobiliare destinata a deposito):

Superficie vani principali	mq. 163,50
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

#### Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali Non residenziale (aliqu. 60 %)	mq. <b>98,10</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 %)	mq. --,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. **98,10**

**Valore di mercato= (€ 540,00+770,00)/2= € 655 x mq. 98,10= € 64.255,50**

- **adeguamenti:**

- 1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.**

**spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
• Regolarizzazione Catastale planimetria	€ 1.500,00
• Spese per cancellazione formalità	€ 500,00
• Opere di ripristino pareti interne	€ 3.000,00
• <b>Totale oneri e onorari indicativi</b>	<b>€ 7.000,00</b>

- 2. stato d'uso e manutenzione: 0/0**

- 3. quota: 1/1**

**Valore di mercato € 64.255,50 - € 7.000,00 (oneri e opere di ripristino)= € 57.255,50**

## **LOTTO 2**

Terreno edificabile

Per il terreno il valore di stima unitario è pari a €/mq. 60,00.

Superficie complessiva mq. 535,00 x €/mq. 60,00= € 32.100,00

**Valore di mercato € 32.100,00**

Allegati alla presente relazione:

**All. A:** Verbale di sopralluogo del 22.04.2024;

**All. B:** Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione;

**All. C:** Estratto di Mappa foglio n.21 Comune di Sala Consilina (Sa);

**All. D:** Planimetria catastale unità immobiliari F. 21 Particella n. 1881 sub. 12;

**All. E:** Elaborato Planimetrico Immobile F. 21 Particella n. 1881;

**All. F:** Ispezioni Ipotecarie;

**All. G:** Certificato destinazione Urbanistica;

**All. H:** Attestato UTC Sala Consilina del 24.05.2024;

**All. I:** Attestato Responsabile Ufficio tributi Comune di Sala Consilina;

**All. L:** Valori O.m.i.;

**All. M:** Grafici con rappresentazione dello stato rilevato e indicazione delle superfici;

**All. N:** Documentazione fotografica.

\*\*\*

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Lì, 27.05.2024

L'esperto Stimatore