

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 24/2019 R.G.E.

JULIET S.P.A
contro

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto stimatore

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 11 Marzo 2023

DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84033 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail: archcalvanese@libero.it

PEC: daniela.calvanese@architettisalernopec.it



INDICE

<i>Premessa</i>	pag. 2
<i>Controlli preliminari</i>	pag. 2
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 3: descrizione del lotto</i>	pag. 6
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 13
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 13
<i>QUESITO n. 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 14
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 17
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 17
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 17
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 18
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 20
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 20
<i>Conclusioni</i>	pag. 22
<i>Allegati</i>	



Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. Aniello Maria De Piano.

Con decreto del 18.02.2022, io sottoscritta **Arch. Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1127, venivo nominata esperto dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **24/2019 R.G.E.** promossa da **JULIET S.P.A.** contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Polla il **10.05.1978** e [REDACTED] [REDACTED] nata a Sant'Arsenio il **14.12.1981**

In data 02.03.2022, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, sottoscrivevo il verbale di incarico e prestavo il giuramento di rito.

L'accesso ai beni pignorati si è svolto in data 22.02.2023 alla presenza dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (*cf. verbale di sopralluogo*)

Per la stesura della presente perizia, oltre all'esame del fascicolo, ho eseguito visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, accesso ai fascicoli depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Rufo e ho richiesto certificati presso l'Ufficio Anagrafe e stato Civile.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla Certificazione Notarile si evince la provenienza nel ventennio dei beni pignorati a partire dal primo atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio.

I dati catastali sono stati correttamente indicati.



QUESITO n. 1: diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] [REDACTED] e piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale, dei seguenti beni:

- **abitazione** di tipo economico in Comune di san Rufo, via Calaprece snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 10 particella 401, categoria A/3, vani 5, piano T;
- **terreno** in Comune di San Rufo, censito in NCT di detto Comune, al foglio 10 , particella 400, categoria T, are 55 centiare 25.

QUESITO n. 2: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla Certificazione Notarile si evince che i beni sono pervenuti ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 08.10.2007 per notar Di Lizia Antonio, notaio in Potenza, rep. 82218/14931, trascritto 11.10.2007 ai nn. 50192/31393, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a San Rufo il 6.06.1956 e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Rufo il 01.04.1960, alle quali i beni erano pervenuti in virtù di donazione accettata del 05.06.1993 per notar Maria D'Alessio, rep. 456, trascritto il 24.06.1993 ai nn. 17363/14283, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a San Rufo il 23.02. 1929 e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Rufo il 07.07.1928.

Formazione del lotto

Le caratteristiche dei beni non consentono la formazione di più lotti di vendita in quanto il fabbricato è situato all'interno del terreno pignorato. L'unico lotto individuato e formato, pertanto, da entrambi i beni pignorati, così individuati:

- **abitazione** di tipo economico in Comune di san Rufo, via Calaprece snc, censito al NCEU di detto Comune al foglio 10 particella 401, categoria A/3, vani 5, piano T;
- **terreno** in Comune di San Rufo, censito in NCT di detto Comune, al foglio 10 , particella 400, categoria T, are 55 centiare 25.





Estratto di mappa





Sovrapposizione catasto ortofoto



QUESITO n. 3: descrizione del lotto

Fabbricato destinato ad abitazione e deposito, sito in San Rufo (SA), alla via Calaprece snc, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Rufo (SA) al foglio 10 p.lla 401, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 84 m²; sup totale escluse aree scoperte 82 m², rendita € 204,52, via Calaprece snc, piano T.

È situato in zona periferica a circa 1,5 km dal centro del paese, in zona EO – Agricola Ordinaria del Piano Urbanistico Comunale vigente e rientra nella fascia di 150 m dal Torrente Marza ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in area sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico, già soggetto ad alluvione.

Vi si accede dalla via Calaprece attraversando il terreno che lo contorna.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello con copertura a più falde di tetto inclinate.

Allo stato, l'abitazione è composta dal soggiorno, dalla cucina, da tre camere da letto, dal bagno, dal corridoio, dal portico e dalla terrazza. L'altezza interna dei locali è di 3,08 m.

La superficie complessiva del fabbricato è di mq 126, il portico è di mq 14,50, la terrazza è di mq 16,70. Gli infissi sono in legno con scuri esterni alla romana in alluminio, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno, la pavimentazione ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono con piastrelle di ceramica.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato, dalla relazione allegata alla pratica per la concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della legge 219/81 e da quanto è possibile visionare, il fabbricato ha fondazioni a travi rovesce, solai misti a laterizi conompagnature del tipo a cassa vuota. La copertura è a più falde di tetto spioventi ed è composta da travi e listelli in legno sormontati da tegole.

L'abitazione è provvista di impianto idrico ed elettrico.

Nel soggiorno è situato il termocamino che costituisce l'unica fonte di riscaldamento.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, il fabbricato versa in cattivo stato di conservazione e necessita di interventi in copertura, in facciata e negli ambienti interni. In tutti gli ambienti, sull'intradosso del solaio, si notano macchie di umido con distacco della tinteggiatura, dovute a probabili infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Non risultano certificati di conformità degli impianti né attestato di prestazione energetica dell'edificio. Non risulta certificato di abitabilità.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e i grafici di progetto autorizzati con Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, sono emerse difformità riguardanti la destinazione e la divisione di



parte degli ambienti interni, di alcune aperture e della realizzazione della terrazza non prevista nel progetto assentito. Considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, le variazioni eseguite non potranno essere sanate. Si dovrà procedere, pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto previsto nel progetto allegato alla Concessione con contributo n. 32/861 del 08.3.1985..

(cfr pianta di rilievo, pianta progetto assentito e fotografie)

Il **terreno** in San Rufo riportato in Catasto Terreni al foglio 10 particella 400, dalla superficie catastale di 5.525 mq, ha forma triangolare ed è pianeggiante. Confina a nord est con via Calaprece, a sud est con p.lla 244, a sud ovest con Torrente Marza e a nord ovest con sentiero sterrato che segna il confine con la p.lla 135.

Ricade in zona EO – Agricola Ordinaria del Piano Urbanistico Comunale vigente e rientra nella fascia di 150 m dal Torrente Marza ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in area sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico. Il terreno, inondato dall'alluvione del Sele nel Novembre del 2010, risulta incolto e versa in stato di abbandono.

Sul terreno, oltre al fabbricato sopra descritto, insiste un manufatto utilizzato come deposito e ricovero animali, realizzato con una base di blocchi in cls con soprastante intelaiatura di legno, chiusa da teloni plastificati e coperta da pannelli di lamiera. La costruzione non risulta assentita da alcun titolo autorizzatorio e, pertanto, considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, dovrà essere demolita.



Foto n. 1 – prospetto su via Calaprece





Foto n. 2 – prospetto sud est



Foto n. 3 – prospetto nord ovest





Foto n. 4 – soggiorno e cucina



Foto n. 5 – camera da letto



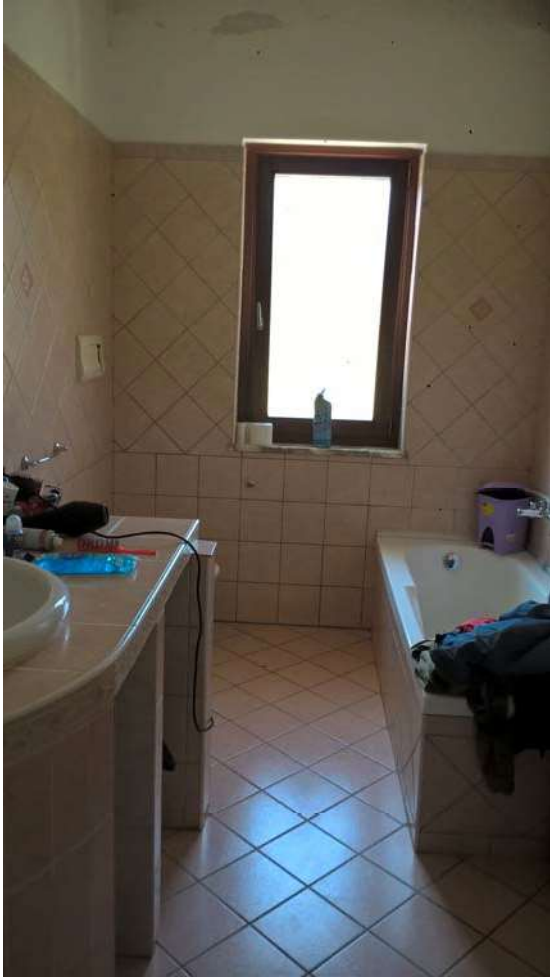
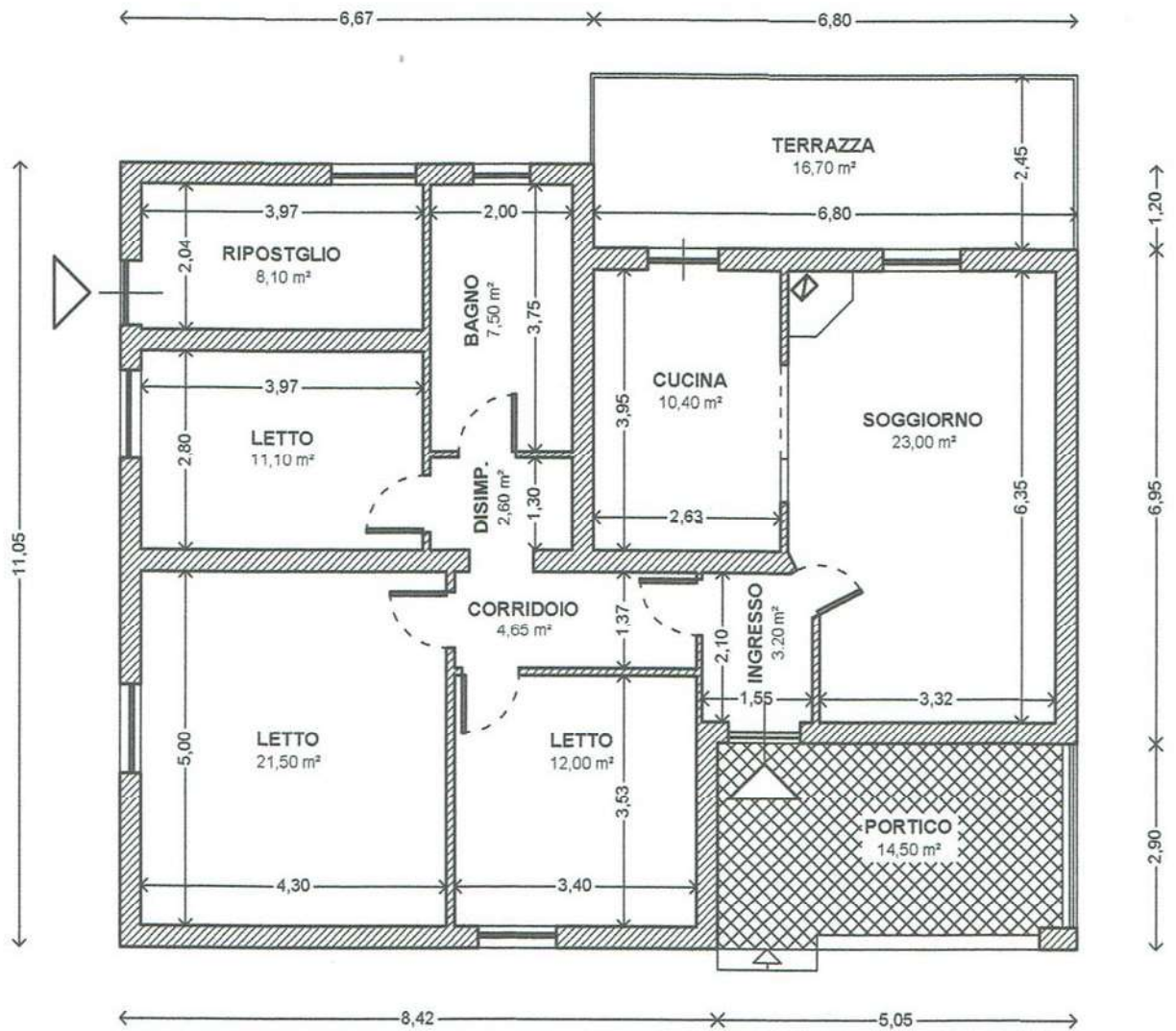


Foto n. 6 – bagno



Foto n. 7 – terreno

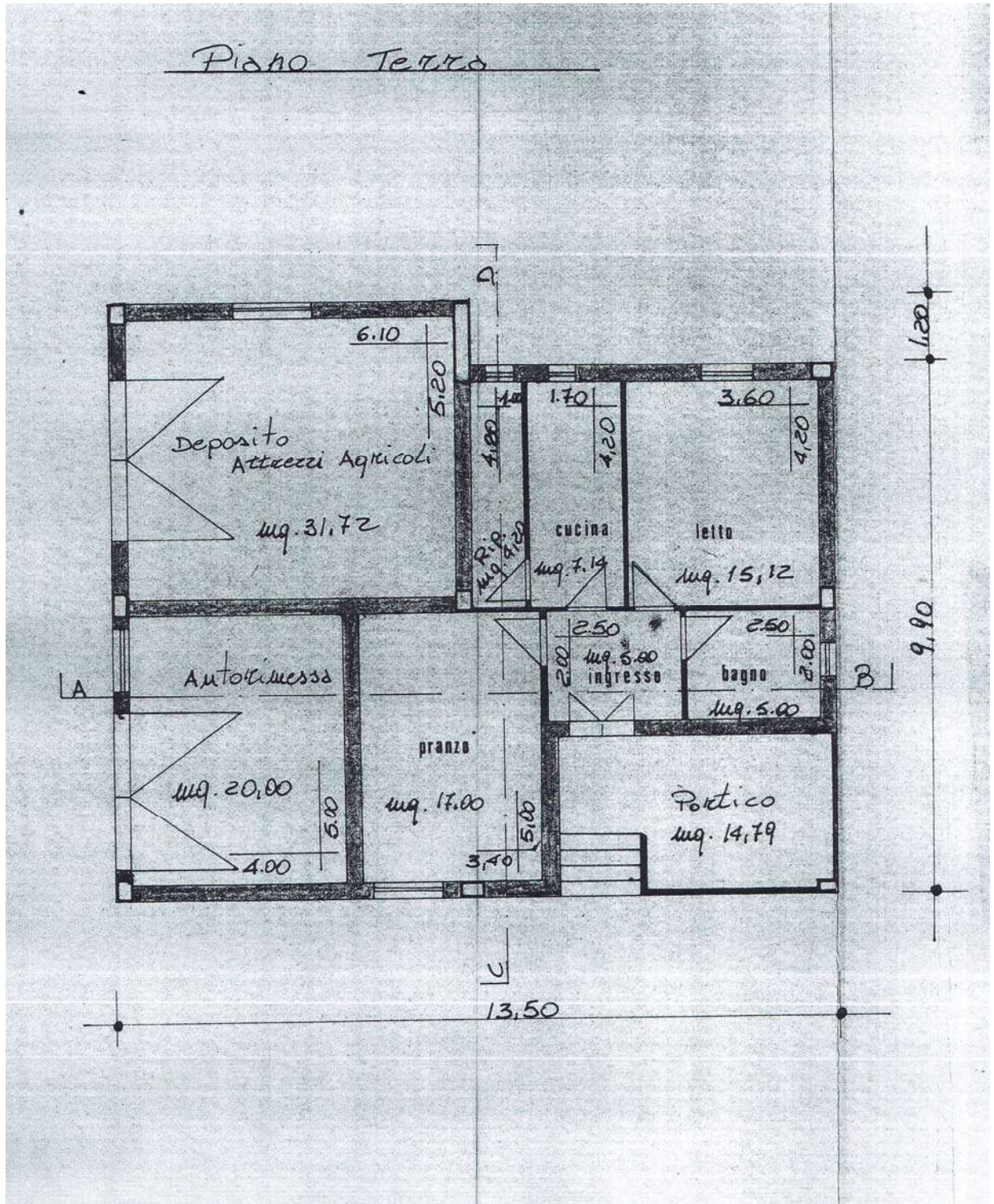




PIANTA DI RILIEVO

SCALA 1:100





PIANTA DI PROGETTO
(Concessione n. 32/861 del 08.03.1985)



QUESITO n. 4: individuazione catastale del bene

Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Rufo (PZ) al foglio 10 p.lla 401, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 84 m²; sup totale escluse aree scoperte 82 m², rendita € 204,52, via Calaprece snc, piano T, ben intestato a [REDACTED] [REDACTED] nato a Polla il 10.05.1978, proprietà per ½, e a [REDACTED] [REDACTED] nata a Sant'Arzenio il 14.12.1981. Confina su ogni lato con la particella 400 intestata alla stessa ditta.

Il fabbricato è interamente circondato dalla particella 400, terreno intestato alla stessa ditta. Per quanto riguarda la storia catastale, dalla visura storica della p.lla 401 si evince che l'unità immobiliare è stata costituita in data 01/07/2004, intestato a [REDACTED] [REDACTED] e Setaro Raffaella; a seguito di atto di compravendita del 08/10/2007, l'unità immobiliare è stata intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Il terreno è riportato in Catasto Terreni del Comune di San Rufo (PZ) al foglio 10 p.lla 400, superficie catastale 5.525 mq, qualità seminativo, classe 2, R.D. € 22,83, R.A. € 22,83, ben intestato a [REDACTED] [REDACTED] nato a Polla il 10.05.1978, proprietà per ½, e a [REDACTED] [REDACTED] nata a Sant'Arzenio il 14.12.1981. Confina a nord est con via Calaprece, a sud est con p.lla 244, a sud ovest con Torrente Marza e a nord ovest con sentiero sterrato che segna il confine con la p.lla 135.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalla visura storica della p.lla 400, essa deriva dalla particella 146. Quest'ultima, all'impianto meccanografico del 30/06/1975 risultava intestata a Setaro Cono, dal 23/06/1980 a seguito di successione risultava intestata a [REDACTED] [REDACTED] e che dal 05/06/1993, a seguito di successione, il terreno è stato intestato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. A seguito di atto di compravendita del 08/10/2007, l'unità immobiliare è stata intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

QUESITO n. 5: schema sintetico – descrittivo del lotto

Fabbricato destinato ad abitazione e deposito, sito in San Rufo (SA), alla via Calaprece snc, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Rufo (SA) al foglio 10 p.lla 401, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 84 m²; sup totale escluse aree scoperte 82 m², rendita € 204,52, via Calaprece snc, piano T. Confina su ogni lato con la particella 400 intestata alla stessa ditta.



È situato in zona periferica a circa 1,5 km dal centro del paese, in zona EO – Agricola Ordinaria del Piano Urbanistico Comunale vigente e rientra nella fascia di 150 m dal Torrente Marza ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in area sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico.

Vi si accede dalla via Calaprece attraversando il terreno (p.lla 400) che lo contorna.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello con copertura a più falde di tetto inclinate.

Si segnalano difformità riguardanti la destinazione e la divisione di parte degli ambienti interni, di alcune aperture e della realizzazione della terrazza non prevista nel progetto assentito. Considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, le variazioni eseguite non potranno essere sanate. Si dovrà procedere, pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi come previsto nel progetto allegato alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985.

Vi è corrispondenza tra planimetria catastale e progetto assentito.

(cfr pianta di rilievo, pianta progetto assentito e fotografie)

Il **terreno** in San Rufo riportato in Catasto Terreni al foglio 10 particella 400, dalla superficie catastale di 5.525 mq, ha forma triangolare ed è pianeggiante. Confina a nord est con via Calaprece, a sud est con p.lla 244, a sud ovest con Torrente Marza e a nord ovest con sentiero sterrato che segna il confine con la p.lla 135.

Ricade in zona EO – Agricola Ordinaria del Piano Urbanistico Comunale vigente e rientra nella fascia di 150 m dal Torrente Marza ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in area sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico. Il terreno, inondato dall'alluvione del Sele nel Novembre del 2010, risulta incolto e versa in stato di abbandono.

Sul terreno, oltre al fabbricato sopra descritto, insiste un manufatto utilizzato come deposito e ricovero animali, la cui costruzione non risulta assentita da alcun titolo autorizzatorio e, pertanto, considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, dovrà essere demolito.

Il valore stimato del lotto è di **€ 53.400,00.**

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In data 22.2.2023 il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di San Rufo (SA) mi ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica e copia della Concessione con contributo, ai sensi della legge 14.5.1981 n. 219, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per la ricostruzione di un fabbricato rurale destinato ad abitazione e deposito.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e i grafici di progetto autorizzati con Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, sono emerse difformità riguardanti la destinazione e la divisione di



parte degli ambienti interni, di alcune aperture e della realizzazione della terrazza non prevista nel progetto assentito. In particolare, gli ambienti destinati a deposito attrezzi agricoli e ad autorimessa sono stati trasformati in abitazione (camere da letto, ripostiglio e bagno) con conseguente variazione delle aperture sui prospetti. Nella zona destinata ad abitazione sono state eseguite modifiche nella divisione degli ambienti interni con conseguente variazione delle aperture sui prospetti. È stata, inoltre, realizzata una terrazza coperta da tettoia alla quale si accede dalla cucina.

Considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, le variazioni eseguite non potranno essere sanate. Si dovrà procedere, pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi come previsto nel progetto allegato alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985.

Sul terreno, al foglio 10 p.lla 400 insiste un manufatto utilizzato come deposito e ricovero animali, realizzato con una base di blocchi in cls con soprastante intelaiatura di legno, chiusa da teloni plastificati e coperta da pannelli di lamiera. La costruzione non risulta assentita da alcun titolo autorizzatorio e, pertanto, considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, dovrà essere demolito.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili ricadono in Zona EO - Agricola Ordinaria. Questa zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole all'insediamento di edifici e di attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

If 0,03 mc/mq

H = 9,0 m

Df 10,00 m (o in aderenza)

Dc 5,00 m (o a confine con pareti non finestrate)

Ds si applica l'art. 9 delle norme di attuazione

La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%

È consentito l'accorpamento di lotti anche non contiguo.

È consentito l'ampliamento fino al 20% dell'esistente cubatura, al fine di consentire adeguamenti igienico – funzionali.

L'area nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima:

- è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974, n. 64;
- **rientra nella fascia di 150 metri dal torrente Marza**, ai sensi del D.Lgs 42/2004, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale; rientra nella perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico e frane del Piano



Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) adottato definitivamente con deliberazione n. 20 del 18.09.2012 dall'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del Fiume Sele, pubblicata sulla G.U.R.I. n. 247 del 22.10.2012, con:

Rischio potenziale: R_utr 1

Pericolosità potenziale: P_utr 1

Pericolosità alluvione: **Aree inondate dall'alluvione del Sele del novembre 2010**

(cfr allegati)

QUESITO n. 7: stato di possesso attuale degli immobili

Il fabbricato è occupato dai proprietari sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e dai figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], tutti ivi residenti.

Il terreno risulta incolto.

QUESITO n. 8: vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- L'immobile non risulta gravato da altre procedure esecutive
- Non risultano altre domande giudiziali gravanti su beni
- Non risultano convenzioni matrimoniali
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso
- Non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici
- Gli immobili rientrano nella fascia di 150 metri dal torrente Marza, ai sensi del D.Lgs 42/2004, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale; rientra nella perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico e frane del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) adottato definitivamente con deliberazione n. 20 del 18.09.2012 dall'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del Fiume Sele, pubblicata sulla G.U.R.I. n. 247 del 22.10.2012, con:
Rischio potenziale: R_utr 1
Pericolosità potenziale: P_utr 1
Pericolosità alluvione: **Aree inondate dall'alluvione del Sele del novembre 2010**



A carico dell'acquirente resteranno le spese relative al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, la demolizione del fabbricato abusivo realizzato sul terreno e le spese di manutenzione.

SEZIONE B: oneri e vincoli a carico della procedura

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate si evince che su entrambe le unità immobiliari pignorate gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 11/10/2007 - Registro Particolare 12650 Registro Generale 50193 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 82219/14932 del 08/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2019 - Registro Particolare 12004 Registro Generale 15508 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 372 del 15/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(*cf. ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile*)

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

Gli immobili non ricadono in area demaniale.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione o di manutenzione degli immobili né procedimenti giudiziari in corso.



QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

SUPERFICI COPERTE			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
ingresso	m ² 3,20	ovest	discrete
soggiorno	m ² 23,00	nord ovest	discrete
cucina	m ² 10,40	nord ovest	discrete
letto	m ² 12,00	est	discrete
letto	m ² 21,50	sud	discrete
letto	m ² 11,10	sud	discrete
disimpegno	m ² 2,60	centrale	discrete
corridoio	m ² 4,65	centrale	discrete
bagno	m ² 7,50	ovest	discrete
ripostiglio	m ² 8,10	ovst	discrete
SUPERFICIE NETTA TOTALE	m² 104,00		
SUPERFICI MURI INTERNI E PERIMETRALI	m² 22,00		
TOTALE SUPERFICI COPERTE			m² 126,00

SUPERFICI PONDERATE AD USO ESCLUSIVO	
PORTICO (m ² 14,50) fino a m ² 25,00 35 % della superficie lorda	m ² 5,10
TERRAZZA (m ² 16,70) fino a m ² 25,00 35 % della superficie lorda	m ² 5,90
TOTALE SUP. PONDERATE	m² 11,00

SUPERFICI COPERTE	m² 126,00
SUPERFICI PONDERATE AD USO ESCLUSIVO	m² 11,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 137,00

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore del fabbricato ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.



Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2022 e sono giunta alla individuazione del valore di € 500,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho applicato, infine, i seguenti coefficienti di merito:

Abitazione libera	100%
Abitazione al piano terra	- 10%
Abitazione da ristrutturare	- 10%
Abitazione mediamente luminosa	+ 0%
Abitazioni con vista esterna	+ 5%
Abitazioni tra 20 – 40 anni scadente	- 10%
Abitazioni con riscaldamento autonomo	+ 5%

Valore di mercato dell'intero immobile = superficie commerciale x quotazione al mq x coefficienti merito

$$V_m = m^2 137 \times \text{€/m}^2 500,00 \times 80 \% = \text{€ } 54.800,00$$

Al valore trovato ho sottratto le spese relative al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, alla demolizione del fabbricato abusivo realizzato sul terreno e alle spese di manutenzione che ammontano secondo un calcolo forfettario ad € 23.500,00.

$$\text{€ } 54.800,00 - \text{€ } 23.500,00 = \text{€ } 31.300,00$$

(euro trentunomilatrecento/00)



Per il terreno, ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2022 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 139 del 7 Marzo 2022, sul BURC della Regione Campania n. 24 del 15 Marzo 2021, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di San Rufo.

Il valore medio trovato per terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima è di **€/ m² 4,00**.

Il valore del terreno è, pertanto, il seguente:

Identificazione catastale	Superficie	Qualità	Costo a m ²	Valore
Terreno al foglio 10 particella 400	m ² 5.525	seminativo	€ 4.00	€ 22.100,00

Si precisa che la presenza del Torrente Marza sul confine sud ovest potrebbe aver causato la variazione, nel tempo, delle effettive superfici del terreno e, pertanto, ai fini della valutazione ho tenuto conto della sola superficie catastale.

Il valore complessivo degli immobili componenti il LOTTO UNICO è, dunque, il seguente:

$$\text{€ } 31.300,00 + \text{€ } 22.100,00 = \underline{\text{€ } 53.400,00}$$

(euro cinquantatremilaquattrocento/00).

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

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Dall' Estratto di Matrimonio, risulta che i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 15.7.2001 alle ore 11:30 in San Rufo (SA).

Non risultano annotazioni.

(cfr Estratto di matrimonio)



Conclusioni

Espletato nei termini assegnati il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- pianta di rilievo del fabbricato;
- pianta di progetto autorizzato con Concessione n. 32/861 del 08.03.1985;
- ultima planimetria catastale in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- visure ipotecarie aggiornate;
- Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato;
- Norme tecniche di attuazione del PUC relative alla zona EO – agricola ordinaria;
- copia della Concessione n. 32/861 del 08.03.1985;
- Estratto di matrimonio;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, li 11.3.2023

L'Esperto stimatore
Dott. Arch. Daniela Calvanese

