

VALUTAZIONE DEI BENI

La sottoscritta geom. Emiliana FREDA, ad espletamento dell'incarico ricevuto in occasione della nomina quale CTU, in ordine alla richiesta formulatagli dal Giudice delegato dott. Agostino Pasquariello, di descrivere e valutare gli immobili, nella procedura fallimentare n. 41/91 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] e ad integrazione della relazione peritale depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sala Consilina (SA) in data 05/05/2010, fa presente che, a seguito di colloquio con il curatore dei beni dott. Giovanni Cammarano, valuterà:

- l'intero fabbricato esistente al Fg. 28 Part. 1234 per poi suddividere equamente lo stesso in due metà tra i germani [REDACTED], così come riportato nell'atto del 25/09/1968 rogato dal notaio E. Chiani;
- i terreni siti in Sanza (SA) e Caselle in Pittari (SA). Beni deducibili dall'atto di pignoramento:

BENI PIGNORATI – DIRITTI DI 1/2 (Fabbricato e Terreni in Sanza):

- 1) Fg. 28 part. 1234 sub 1 - Locale mq. 44 ubicato al Piano terra;
- 2) Fg. 28 part. 1234 sub 3 – Appartamento ubicato al Piano primo con annessa mansarda;
- 3) Fg. 26 Part. 271 Terreno mq. 700 e Part. 273 Terreno mq. 2320;
Fg. 29 Part. 165 Terreno mq. 1072;
- 4) Fg. 25 Part. 399 Corte;

BENI PIGNORATI – DIRITTI PER L'INTERO:

- 5) Fg. 28 Part. 1234/b Terreno 59 mq;

BENI PROPRIETÀ [REDACTED] (Terreni in Caselle in Pittari):

6) Fg. 9 part. 455 mq. 620 e part. 459 mq. 1080 - diritti di 1/7;

7) Fg. 9 part. 458 mq. 428 - diritti di 1/21.

L'identificazione catastale degli immobili specificati nell'atto di pignoramento sono in parte rispondenti con le visure catastali, anche se alcuni beni nel corso degli anni hanno subito delle variazioni, di seguito specificate. Si ribadisce che allo stato attuale i beni presenti al Fg. 28 part. 1234 sub 1 e 3 sono stati soppressi in seguito alla variazione catastale del 26/09/2008 n. 23717, generando i sub 4, 5, 6, 7 e 8, modificazione che implica un'incongruenza catastale per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata a favore della Cassa Rurale Artigiana di Buonabitacolo, rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento del 25/09/1991. (Cfr. All. 2). Si rileva che da quanto risulta dall'atto di donazione del 12/12/1979 Repertorio n. 480/131, per Notaio Fabrizio Amato, registrato al n. 1813 a Sala Consilina (SA) il 19/12/1979, (Cfr. All. 1), il sig. [REDACTED] è proprietario per l'intero dei terreni siti in Sanza (SA) distinti al N.C.T. ai Fg.26 Part. 271 e Part. 273; Fg. 29 Part. 165 e Fg. 25 Part. 399, e non come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento della metà.

- **VALUTAZIONE FABBRICATO**

Per quanto riguarda la descrizione del fabbricato di vecchia costruzione, probabilmente risalente agli anni 60, sito alla Via IV Piaggio nel Comune di Sanza, si rimanda alla relazione precedente depositata in Cancelleria e agli allegati ad essa inclusi. Dalla richiesta effettuata in data 16/01/2012 di documentazione tecnico urbanistica presso l'UTC di Sanza non risulta agli atti nessuna autorizzazione. Tuttavia è presente una Pratica edilizia la n. 38/87 del

25/05/1987, riguardante la realizzazione della copertura al fabbricato in oggetto, presentata dai F.lli [REDACTED]. (Cfr. All. 3). Viene riportato di seguito il valore stimato di ogni bene. Sulla scorta della documentazione reperita e precedentemente illustrata nella relazione depositata in data 05/05/2010, è stato eseguito un sopralluogo alla proprietà oggetto di stima, al fine di rilevare gli elementi necessari per individuarne il valore. Tenuto conto che lo scopo della stima degli immobili oggetto di pignoramento è quello di determinare il prezzo di mercato al quale gli immobili possono essere venduti, ho proceduto alla stima con il metodo diretto o sintetico basato sulla comparazione di beni assimilabili di valore noto, con l'oggetto di stima, per condizioni intrinseche, quali: ubicazione, grado di finitura e impiantistica, vetustà e stato di manutenzione, vincoli, etc. ed estrinseche: esistenza e frequenza di mezzi pubblici di trasporto, distanza da scuole, negozi e uffici pubblici, distanza da aree a verde, rete viaria di accesso, etc. Per applicare tale metodo di stima ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima avvenute in tempi recenti nonché richiedere i prezzi in zona e presso agenzie immobiliari locali. Ho, inoltre, considerato gli ultimi valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene compreso nella stima di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie, ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario. Tutto ciò mi ha condotto al più probabile valore di mercato unitario medio o valore ideale.

Una volta stabilito il valore di mercato medio della zona occorre introdurre una serie di coefficienti riguardanti le caratteristiche dell'immobile, che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile, attraverso l'utilizzo di una scala giudizi. (Coefficienti K). Per il calcolo si utilizzeranno le superfici nette, intese come superfici di calpestio, moltiplicate ad opportuni coefficienti di omogeneizzazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base della propria personale esperienza, che consentono di ottenere, una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. Pertanto al fine di avere un unico parametro di riferimento relativo alle superfici, si applicheranno delle percentuali pari al 25% per le zone scoperte (come balconi, terrazzi etc.) e il 50% per ambienti privi di luci (come cantine, etc.)

A) VALUTAZIONE DEI BENI - DIRITTI PER 1/2 - (FABBRICATO):

- 1) Immobile distinto al Fg. 28 part. 1234 sub 4 (ex sub 1)

PIANO TERRA – LOCALE COMMERCIALE

Categoria: C/2 - Classe: 10 (anziché 3) - Consistenza: 42 mq, sito alla Via IV Piaggio, nel Comune di Sanza (SA) - Intestato: [REDACTED] proprietà per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000. Confinante con detta via, con androne scale, con Demanio Comunale e con beni Eredi [REDACTED] salvo altri. (Cfr. All. 2). Occupato al momento del sopralluogo dal sig. [REDACTED]

Destinazione	Sup. netta [mq]	Ragguaglio	Sup. ragguagliata [mq]
Locale comm.	42,00	/	42,00
TOTALE			42,00

Valore di mercato medio stabilito per l'immobile : 730,00 €/mq

Valore ideale = 42,00 mq X 730,00 €/mq = € 30.660,00

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti sopra riportati scaturisce il coefficiente K:

K1 = è posizionato al centro dell'abitato, in luogo appetibile, nel cuore della vita sociale e urbana, dal quale sono direttamente accessibili tutti i maggiori servizi = 1,0

K2 = sorge in un ambiente sicuramente apprezzato dal mercato locale per il soleggiamento e la praticità della vita = 0,95

K3 = strutturalmente è dimensionato secondo le comuni regole dell'arte e senza grossi difetti costruttivi = 0,95

K4 = tecnologicamente bisognerebbe rimediare con qualche moderato intervento = 0,95

K5 = presenta una distribuzione interna di normale qualità = 0,95

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,814$

Da ciò si ottiene:

Valore reale = Valore ideale x K = € 30.660,00 x 0,814 = € 24.957,24

- Immobile distinto al Fg. 28 part. 1234 sub 5

PIANO TERRA – LOCALE DEPOSITO

Categoria: C/2 - Classe: 10 (anziché 3) - Consistenza: 38 mq, sito alla Via

IV Piaggio, nel Comune di Sanza (SA) - Intestato: [REDACTED] proprietà

per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000. (Cfr. All. 2). Si

sottolinea, che il giorno 14/04/2010, effettuando una perlustrazione degli

immobili con il curatore dei beni Dott. Cammarano, per questo immobile non è

stato eseguito il sopralluogo; si procede, dunque alla stima, con quanto

esposto sia nelle visure che nelle planimetrie catastali, nonché nella relazione

a firma dell'ing. Rago, in quanto la superficie di detto locale occupa in pianta

circa la metà della superficie di sedime dell'intero fabbricato in cui è compreso. L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] Valore di mercato medio stabilito per l'immobile : 730,00 €/mq

Valore ideale = 38,00 mq X 730,00 €/mq = **€ 27.740,00**

Presumendo che l'ambiente abbia caratteristiche simili al locale commerciale collocato affianco, distinto al sub 4, si assegnerà lo stesso coefficiente K.

Da ciò si ottiene:

Valore reale = Valore ideale x K = € 27.740,00 x 0,814 = **€ 22.580,36**

- 2) Immobile distinto al Fg. 28 part. 1234 sub 6 (ex sub 3)

PIANO PRIMO – APPARTAMENTO

Categoria: A/2 - Classe: 5 (anziché 3) - Consistenza: 6 vani, sito alla Via IV Piaggio, nel Comune di Sanza (SA) - Intestato: [REDACTED] proprietà per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000. Confinante con detta via, con vano scala, con Demanio Comunale e con beni Ereditari [REDACTED], salvo altri. (Cfr. All. 2). Occupato al momento del sopralluogo dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]			
Destinazione	Sup. netta [mq]	Ragguaglio	Sup. ragguagliata [mq]
Ingresso	7,54	/	7,54
Sogg./Pranzo	32,96	/	32,96
Balcone	11,40	25	2,85
Cucina	7,36	/	7,36
Studio	10,20	/	10,20
Camera matrimoniale	14,28	/	14,28
Ripostiglio	15,60	/	15,60
Bagno	7,36	/	7,36

TOTALE	106,70		98,15
--------	--------	--	-------

Valore di mercato medio stabilito per l'immobile: 820,00 €/mq.

Valore ideale = 98,15 mq X 820,00 €/mq = € 80.483,00

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti soprariportati scaturisce il coefficiente K

K1 = è posizionato al centro dell'abitato, in luogo appetibile, nel cuore della vita sociale e urbana, dal quale sono direttamente accessibili tutti i maggiori servizi = 1,0

K2 = sorge in un ambiente sicuramente apprezzato dal mercato locale per il soleggiamento e la praticità della vita = 0,95

K3 = strutturalmente è dimensionato secondo le comuni regole dell'arte e senza grossi difetti costruttivi = 0,95

K4 = tecnologicamente bisognerebbe rimediare con qualche moderato intervento = 0,95

K5 = presenta una distribuzione interna di normale qualità = 0,95

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,814$

Si ha: Valore reale = Valore ideale X K = € 80.483,00 x 0,814 = € 65.513,17

- Immobile distinto al Fg. 28 part. 1234 sub 7

PIANO SECONDO – APPARTAMENTO

Categoria: A/2 - Classe: 5 (anziché 3) - Consistenza: 6 vani, sito alla Via IV

Plaggio, nel Comune di Sanza (SA) - Intestato [REDACTED] proprietà per

500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000. (Cfr. All. 2). Si rileva

che, anche per questo immobile il giorno 14/04/2010, effettuando una

ricognizione degli immobili con il curatore dei beni Dott. Cammarano, non è

stato eseguito un accertamento, ma si riporta quanto esposto sia nelle visure

che nelle planimetrie catastali, nonché nella relazione a firma dell'ing. Rago, in quanto la superficie di detto appartamento occupa in pianta l'intero della superficie di sedime del fabbricato in cui è compreso. Immobile occupato dal sig. [REDACTED]. Valore di mercato medio stabilito per l'immobile : 820,00 €/mq.

Valore ideale = 98,15 mq X 820,00 €/mq = € 80.483,00

Presumendo che abbia caratteristiche simili all'appartamento posto al primo piano distinto con il sub 6, si attribuirà lo stesso coefficiente $K = 0,814$

Si ha: Valore reale = Valore ideale X $K = € 80.483,00 \times 0,814 = \underline{€ 65.513,17}$

- 2) Immobile distinto al Fg. 28 part. 1234 sub 8

PIANO TERZO - MANSARDA

Categoria: C/2 - Classe: 6 (anziché 3) - Consistenza: 100 mq, sito alla Via IV Piaggio, nel Comune di Sanza (SA) - Intestato: [REDACTED] proprietà per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000. (Cfr. All. 2). Presso l'UTC di Sanza è presente la Pratica edilizia n. 38/87 del 25/05/1987, riguardante la realizzazione della copertura summenzionata, dalla quale effettuando un riscontro, risultano alcune difformità dovute principalmente alle tramezzature interne e agli abbaini, sanabili nel rispetto delle vigenti normative presso l'UTC di Sanza, ed inoltre, sarebbe necessaria la redazione della scheda planimetrica aggiornata e successiva presentazione all'Agenzia del Territorio al termine dei lavori. Considerato che, la mansarda, è in fase di completamento, sarà calcolata per un valore pari a €/mq 300,00; poiché dalla visura catastale risulta una consistenza totale di circa 100 mq. Si ha:

Valore = 100 mq x 300,00 €/mq = € 30.000,00

Per accedere dal piano terra ai piani superiori è presente un ingresso comune

con scala per una superficie totale di:

Piano terra 21.60 mq + Piano primo 10,56 mq + Piano secondo 10,56
mq= 42,72 mq

Valore di mercato medio stabilito per la scala : 400,00 €/mq

Valore = 42,72 mq X 400,00 €/mq = **€ 17.088,00**

Per un importo dell'intero fabbricato pari a **€ 225.651,94**, da suddividere
equamente per la metà.

- **VALUTAZIONE TERRENI**

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sanza e Caselle in
Pittari, in data 16/01/2012, ritirata il 24/01/2012, si evince che i beni
pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, a meno dell'immobile
distinto al Fg. 29 Par. 165, dove il sig. [REDACTED] risulta avere diritti di
Livellario. A quanto riferito dal Geom. Iodice dell'UTC di Sanza, tale livello
sarebbe annullabile con una richiesta di dismissione. (Cfr. All. 3). Sulla scorta
della documentazione reperita e analizzando i prezzi recenti praticati in
vendite di terreni aventi medesime caratteristiche agronomiche con l'oggetto
di stima, per condizioni intrinseche: natura geologica del terreno, giacitura,
esposizione, ampiezza del fondo, conformazione, etc, ed estrinseche: mezzi
di collegamento con i mercati e i centri più importanti, condizioni igieniche,
sanitarie e paesaggistiche del luogo, viabilità esterna al fondo, etc., ho
potuto ricavare il più probabile valore di mercato unitario medio.

B) VALUTAZIONE DEI BENI - DIRITTI PER L'INTERO (TERRENI):

- 3) Immobile distinto al Fg. 26 part. 271 (ex 116/b)

Il terreno sito alla C.da Verlingieri nel Comune di Sanza (SA) allo stato
attuale, si presenta leggermente in declivio, coltivato ad ulivi, intercluso con

servitù di passaggio pedonale posta a sud, delimitato sui lati posti a nord e sud da muratura a secco in pietra. (Cfr. All. 5). Secondo quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso l'UTC di Sanza in data 24/01/2012, l'immobile ricade in Zona urbanistica omogenea di tipo Agricola Comune "E1" e in Zona "C" del Piano del Parco, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in area SIC, fuori dal vincolo idrogeologico (Cfr. All. 3). Dalla Visura storica per immobile risulta: Qualità: Uliveto - Classe: I - Superficie: 700 mq - Intestato: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000. (Cfr. All. 2). Confina con [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED] e proprietà particolare di [REDACTED] salvo altri. (Cfr. All. 1). Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 8,00. Si ha: Valore=700 mq x €/mq 8,00 = € 5.600,00

- 3) Immobile distinto al Fg. 26 part. 273 (ex 233/b)

Il terreno sito alla C.da Verlingieri – Pezze, nel Comune di Sanza (SA) allo stato attuale è un fondo coltivato ad ulivi, sul quale insiste un fabbricato sviluppato su un livello nella parte adiacente la Strada Verlingieri e su due livelli per la parte posteriore a ridosso della Strada Vicinale Cervati. Si presenta con struttura portante in muratura a vista non essendoci intonaco, almeno della piccola parte di ingresso e con copertura piana, non ancora ultimato, munito di infissi in alluminio e delimitato da una recinzione in muratura. (Cfr. All. 5). Secondo il Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso l'UTC di Sanza in data 24/01/2012, l'immobile ricade in zona urbanistica omogenea di tipo Agricola Comune "E1" e in area SIC. (Cfr. All. 3). Dalla Visura storica per immobile risulta: Qualità: Seminativo arborato - Classe: I - Superficie: 2320 mq - Intestato [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000. La particella risulta interessata da immobile urbano non ancora

regolarizzato ai sensi del DL 78/210. (Cfr. All. 2). Difatti, presso l'UTC di Sanza, dalla richiesta effettuata in data 16/01/2012 di titoli abilitativi, non risulta nessuna autorizzazione. Il fabbricato potrebbe essere assentito con una richiesta in sanatoria nel rispetto delle vigenti norme. Si dovrebbe quindi effettuare il rilievo metrico del fabbricato al fine di eseguire gli opportuni calcoli dei costi di oblazione a cui vanno sommati gli importi per:

- la redazione del Permesso di costruire in sanatoria;
- il certificato di idoneità statica;
- il certificato di agibilità, con i relativi certificati di conformità secondo la Legge 46/90 degli impianti igienico/sanitario ed elettrico;
- la planimetria dello scarico delle acque reflue,

- la scheda planimetrica aggiornata e successiva presentazione all'Agenzia del Territorio. Prima di iniziare la suddetta pratica, poiché dovrà rivolgersi ad un collaboratore esterno, la CTU, ha ritenuto opportuno riferire al Giudice tale informazione, una volta avuta l'approvazione, procederà all'immediata integrazione. L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria, secondo quanto disposto dalla Legge 47/85 art. 17 comma 5. Il CTU, al momento, valuta l'immobile solo come area di sedime, non considerando il manufatto presente. Confina con Strada Vicinale Verlingieri, proprietà particolare di [REDACTED] ed eredi [REDACTED] da due lati, Strada Vicinale Cervati, salvo altri. (Cfr. All. 1). Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 10,00. Si ha: Valore = 2320 mq x €/mq 10,00 = € 23.200,00

- 3) Immobile distinto al Fg. 29 part. 165

Il terreno sito alla C.da Papaleo nel Comune di Sanza (SA) allo stato attuale risulta intercluso e alquanto in pendio con piante di alto fusto. Secondo il Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso l'UTC di Sanza in data 24/01/2012, l'immobile ricade in zona urbanistica omogenea di tipo Agricola Comune "E1" e in Zona "C" del Piano del Parco, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in area SIC, fuori dal vincolo idrogeologico (Cfr. All. 3). Dalla Visura storica per immobile risulta: Qualità: Bosco ceduo - Classe: I - Superficie: 1042 mq (anziché 1072) - Intestato: [REDACTED] con diritti di [REDACTED] e Comune di Sanza con Diritto del concedente. (Cfr. All. 2). Si rammenta la possibilità di fare richiesta di dismissione dal livello. Confina con eredi [REDACTED] [REDACTED] eredi [REDACTED] ed eredi [REDACTED] salvo altri. (Cfr. All. 1). Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 3,50. Si ha:

$$\text{Valore} = 1042 \text{ mq} \times \text{€/mq } 3,50 = \text{€ } 3.647,00$$

- 4) Immobile distinto al Fg. 25 part. 399 (ex 5/1/b)

Sull'immobile 4 sito alla C.da Pontesecco nel Comune di Sanza (SA), vi sono diverse discordanze:

- dall'atto di donazione del 1980 si evince sia un ovile di circa 50 mq con diritti su intera corte a lato nord-ovest, nonché i diritti sulla corte comune posta a nord-est (Cfr. All. 1);
- dalla relazione redatta dell'ing. Rago risulta un deposito aperto di concime naturale;
- dalla visura storica per immobile risulta una Variazione identificativi per allineamento mappe del 24/05/2006 n. 24465.1/2006, e viene riportato come fabbricato divisibile in sub (Cfr. All. 2);

allo stato attuale, da quanto è stato possibile appurare, risulta un piccolo

appezzamento di terreno incolto delimitato su tre lati da una muratura precaria in blocchi. (Cfr. All. 5). Confina con [REDACTED], strada comunale Vallone Secco e corte, salvo altri. (Cfr. All. 1). Secondo il Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso l'UTC di Sanza in data 24/01/2012, l'immobile ricade in zona urbanistica omogenea di tipo: Agricola Comune "EI". (Cfr. All. 3). Sarà calcolato per un valore pari a € 500,00.

- 5) Fg. 28 Part. 1234/b

L'immobile summenzionato dalla visura storica, risulta inizialmente un terreno destinato a pascolo con superficie di 118 mq, così come riportato nell'atto del 25/09/1968 rogato dal notaio Enrico Chiari e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 12/10/1968 al n. gen. 23848 e n. part. 20888, (Cfr. All. 1) suddiviso in:

- 1234/a di 59 mq donata a [REDACTED]
- 1234/b di 59 mq donata a [REDACTED]

Ad oggi, a causa di una Variazione identificativi per allineamento mappe del 07/01/2005, la stessa particella viene riportata in Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2008, con superficie di 118 mq. (Cfr. All. 2). Il CTU ritiene che su tale terreno oggi insiste il fabbricato, in precedenza menzionato e stimato di proprietà dei germani [REDACTED] distinto ai sub 4-5-6-7 e 8.

C) VALUTAZIONE DEI BENI - DIRITTI PER 1/7 - (TERRENI):

Gli immobili distinti al Fg. 9 Part. lle 455-458 e 459 sono terreni siti alla località Sabetta nel Comune di Caselle in Pittari (SA), nei pressi del lago artificiale. Dal sopralluogo effettuato con l'ing. Pellegrino dell'UTC di Caselle in Pittari, i terreni si mostrano in dislivello ed incolti. A causa poi, della costruzione della diga nelle immediate vicinanze, la sua morfologia è variata

tanto da non poter individuare esattamente i confini. (Cfr. All. 5). Per questi immobili bisognerebbe fare richiesta di istanza per variazione colturale presso l'Agenzia del territorio. Secondo il Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso l'UTC di Caselle in Pittari in data 24/01/2012, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea Agricola "E", incluso nella zonizzazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e sottoposto a vincolo idrogeologico. (Cfr. All. 4). Sugli immobili distinti al Fg. 9 Part. IIe 455 e 459 esiste una servitù perpetua ed inamovibile di acquedotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta con atto del 18/10/1963 dal notaio Giovanni De Monte di Lauria (Cfr. All. 1).

- 6) Immobile distinto al Fg. 9 part. 455

Dalla visura storica per immobile risulta: Qualità: Seminativo arborato - Classe: 3 - Superficie: 620 mq - Intestati: [REDACTED] ed altri - Comproprietaria per diritti di 1/7. La data di nascita della sig.ra [REDACTED] è incongruente con quella effettiva. (Cfr. All. 2). Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 4,00. Si ha: Valore = 620 mq x €/mq 4,00 = € 2.480,00

- 6) Immobile distinto al Fg. 9 part. 459

Dalla visura storica per immobile risulta: Qualità: Seminativo arboreo - Classe: 3 - Superficie: 1010 mq (anziché 1080 mq) - Intestati: [REDACTED] ed altri - Comproprietaria per diritti di 1/7. La data di nascita della sig.ra [REDACTED] è incongruente con quella effettiva. (Cfr. All. 2). Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 4,00. Si ha: Valore = 1010 mq x €/mq 4,00 = € 4.040,00

D) VALUTAZIONE DEI BENI - DIRITTI PER 1/21 - (TERRENI):

- 7) Immobile distinto al Fg. 9 part. 458

Dalla visura storica per immobile risulta: Qualità: Seminativo arboreo - Classe:

3 - Superficie: 428 mq - Intestati: [REDACTED] ed altri -
 Comproprietaria per diritti di 1/21. (Cfr. All. 2). Per questo immobile
 bisognerebbe fare richiesta di istanza per variazione colturale presso
 l'Agenzia del territorio. Sarà calcolato per un valore pari a €/mq 4,00. Si ha:
 Valore = 428 mq x €/mq 4,00 = € 1.712,00

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei beni oggetto di
 pignoramento:

A) TABELLA RIEPILOGATIVA – DIRITTI DI 1/2 - FABBRICATO IN SANZA:

Immobile	Valore ideale [€]	Valore reale [€]
Fg. 28 part. 1234 sub 4	30.660,00	24.957,24
Fg. 28 part. 1234 sub 5	27.740,00	22.580,36
Fg. 28 part. 1234 sub 6	80.483,00	65.513,17
Fg. 28 part. 1234 sub 7	80.483,00	65.513,17
Fg. 28 part. 1234 sub 8	30.000,00	30.000,00
Scala	17.088,00	17.088,00
TOTALE	225.651,94	225.651,94

Considerando quanto sopra, il valore reale degli immobili distinti al Fg. 28
 part. 1234 sub 4-5-6-7 e 8, comprensivi della mansarda e della scala,
 ammonta ad un importo pari a € 225.651,94. Il totale dell'importo va
 suddiviso in due parti uguali avendo i germani diritti pari alla metà dell'intero.
 Premesso ciò si ottiene: € 225.651,94 / 2 = € 112.825,97

B) TABELLA RIEPILOGATIVA – DIRITTI PER L'INTERO – TERRENI IN SANZA:

Immobile	Valore [€]
Fg. 26 part. 271	5.600,00
Fg. 26 part. 273	23.200,00

Fg. 29 part. 165	3.647,00
Fg. 25 part. 399	500,00
TOTALE	32.947,00

Pertanto, il valore degli immobili distinti al Fg. 26 Part. II e 271 e 273; Fg. 29 part. 165 e Fg. 25 part. 399 ammonta a **€ 32.947,00.**

C) TABELLA RIEPILOGATIVA – DIRITTI PER 1/7 – TERRENI IN CASELLE IN PITTARI:

Immobile	Valore [€]
Fg. 9 part. 455	2.480,00
Fg. 9 part. 459	4.040,00
TOTALE	6.520,00

Dunque, il valore degli immobili distinti al Fg. 9 part. 455 e 459 ammonta a **€ 6.520,00.** Il totale dell'importo va suddiviso in 7 parti essendo la sig. ra Pisano comproprietaria con diritti pari ad 1/7 dell'intero. Premesso ciò si ottiene: **€ 6.520,00 / 7 = € 931,42**

D) TABELLA RIEPILOGATIVA – DIRITTI PER 1/21 – TERRENI IN CASELLE IN PITTARI:

Immobile	Valore [€]
Fg. 9 part. 458	1.712,00
TOTALE	1.712,00

Ebbene, il valore degli immobili distinti al Fg. 9 part. 458 ammonta a **€ 1.712,00.** Il totale dell'importo va suddiviso in 21 parti avendo la sig.ra Pisano, la comproprietà con diritti pari ad 1/21 dell'intero. Premesso ciò si ottiene: **€ 1.712,00 / 21 = € 81,52**

Il totale complessivo di tutti i beni presenti nell'atto di pignoramento è di:

A) Fabbricato sito in Sanza (diritti per 1/2): **€ 112.825,97**

B) Terreni siti in Sanza (diritto per l'intero): **€ 32.947,00**

C) Terreni siti in Caselle in Pittari (diritti 1/7): € 931,42

D) Terreni siti in Caselle in Pittari (diritti 1/21): € 81,52

Totale = A + B + C + D

€ 112.825,97 + € 32.947,00 + € 931,42 + € 81,52 = € 146.785,91.

Si ravvisa la possibilità di vendita dei singoli beni in lotti separati, tale da renderne più agevole e appetibile il commercio, a meno dell'unità immobiliare sita a Sanza, in quanto il piano terra adibito a magazzino (sub 4) e parte della mansarda (sub 8) sono funzionalmente dipendenti all'appartamento (sub 8).

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato ricevuto dall'Autorità Giudiziana e pertanto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta di n. 17 pagine dattiloscritte rimanendo a disposizione del Giudice delegato per ogni eventuale chiarimento che venga ritenuto necessario. La presente relazione viene depositata in cancelleria ad integrazione della precedente. Seguono, come parte essenziale della presente relazione, gli allegati con distinta.

DISTINTA DEGLI ALLEGATI:

All. 1 Ispezioni ipotecarie

All. 2 Visure catastali ed estratti di mappa

All. 3 Documentazione ritirata presso l'UTC di Sanza

All. 4 Documentazione ritirata presso l'UTC di Caselle in Pittari

All. 5 Documentazione fotografica

Sala Consilina 27/01/2012

C.T.U.

geom. Emiliana Freda

