

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Provincia POTENZA

(ex Tribunale di Sala Consilina SA)

Esecuzione Immobiliare 98 - 2018

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:
Amco – Asset Management Company S.p.A.,
Via Santa Brigida, 39
Napoli (NA)
C.F.: 05828330638

- DEBITORI:

Via _____, _____
_____ (SA)
C.F. _____

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it

Indice della Perizia

1	Operazioni peritali.....	4
2	Titolarietà.....	5
3	Dati catastali.....	5
4	Cronistoria dati catastali.....	6
5	Individuazione e confini catastali.....	7
6	Bene 1.....	8
7	Stima.....	13
8	Suddivisione dei LOTTI.....	16

All'III.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 08/03/2022, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal Juliet S.p.A. per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c/ Sig.ra Esposito Rosina, iscritta al n. RGE 98/2018; in data 21/03/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore. Nel contempo, lo stesso scrivente, veniva a conoscenza di provvedere preliminarmente a verificare la completezza della documentazione depositata e gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento. In data 01/04/2022, veniva depositata dallo scrivente relazione preliminare di completezza. Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 06 dicembre 2022. Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consiste in una unità immobiliare nel Comune di Sala Consilina (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Dati della richiesta		Comune di SALA CONSILINA (Codice:8683)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO										
		Foglio: 30 Particella: 23 Sub.: 1										
ENTESTATO												
1		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	23	1			A/3	1	7,5 vani	Torghi: 206 m ² Totale: edile area scoperta**): 291 m ²	Euro 619,75	Variante del 09/11/2015 - Intersetto in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MIGLIARA n. 34 Fraz. T.1 - 2		Partita		Med.F.						
Natura		Abitazione		Catasto Fabbricati		Catasto Fabbricati						

2 Titolarità

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente debitore:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

 Via _____, _____
 _____ (SA)
 C.F. _____
Proprietà 1/1.

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Dati di classamento										
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
30	23	1		A/3	1	7,5 vani	206,00 mq	€ 619,75	T-1-2	

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	<p>_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23 Sub. 1, Categoria A/3 Cl. 1, Cons. 7.5 vani mq Superficie 206,00 mq Rendita € 619,75 Piano T - 1 - 2</p>
	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Dal 24/10/2006	<p>_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23 Sub. 1, Categoria A/3 Cl. 1, Cons. 7.5 vani mq Rendita € 619,75 Piano T - 1 - 2</p>
	Atto del 05/01/2006 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede SALERNO (SA) repertorio n. 53620 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1073.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 16/01/2006. VARIAZIONE del 21/12/2005 Pratica n. SA0361526 in atti dal 21/12/2005 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29836.1/2005)	
Dal 21/12/2005	<p>_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23 Sub. 1, Categoria A/3 Cl. 1, Cons. 7.5 vani mq Rendita € 619,75 Piano T - 1 - 2</p>
	VARIAZIONE del 21/12/2005 Pratica n. SA0361526 in atti dal 21/12/2005 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29836.1/2005)	
Situazione che ha originato la precedente dal 01/01/1992	<p>_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23, Categoria A/6 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita € 70,24 Piano T</p>
	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Situazione dall'impianto meccanografico	<p>_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23, Categoria A/6 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita L.96 Piano T</p>
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

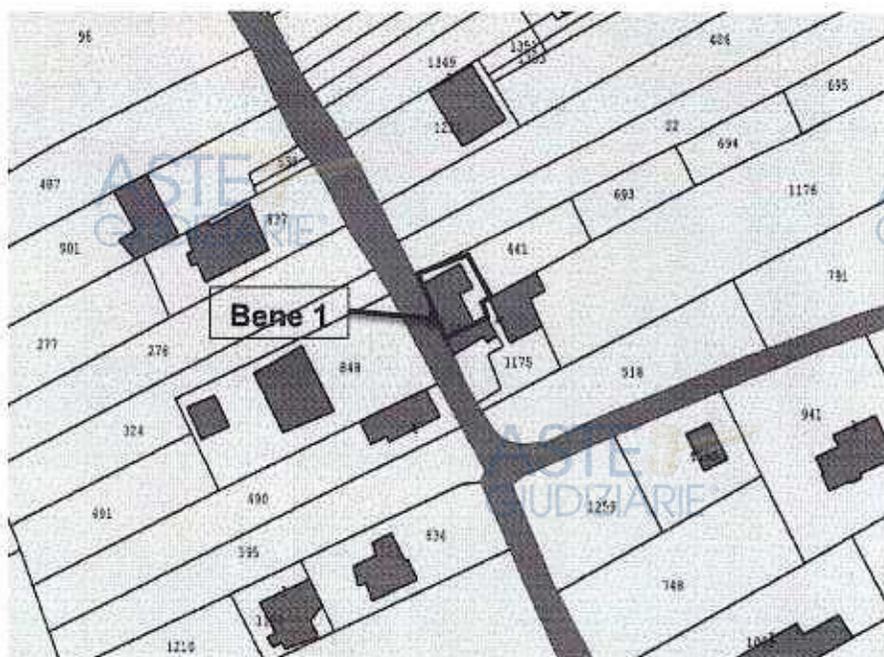
5 Individuazione e confini catastali

L'immobile, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune Sala Consilina (SA):

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1



Il bene n. 1 confina a Nord con terreno contraddistinto con la part.IIa 22, a Est con part.IIe 441 e 1175, Sud co corte ad Ovest con la strada comunale.



6 Bene 1

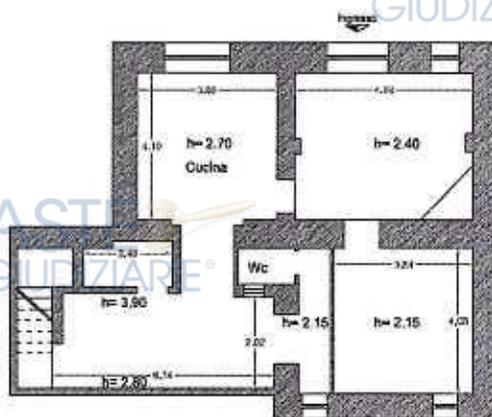
Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Via Migliara, snc del Comune Sala Consilina (SA),

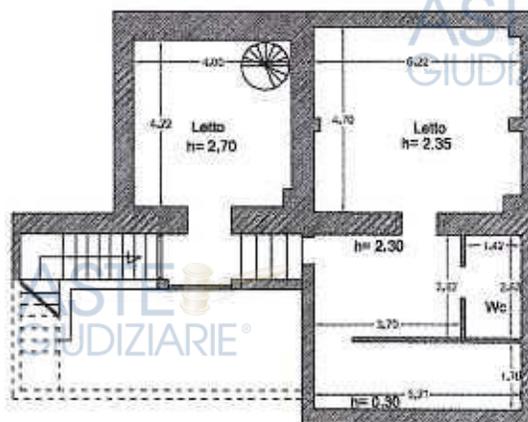
riportato nel NCEU al foglio 30, p.lla 23 sub. 1 categoria A/3 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene in oggetto è inserito in un contesto periferico ed agricolo, con numerose abitazioni simili nelle aree



limitrofe. Si sviluppa su tre livelli fuori terra, collegati da una scala interna in cls tra il piano terra ed il primo e da una scala in ferro a chiocciola tra il primo piano ed il secondo. Alla data di accesso l'immobile si presentava disabitato ed in più punti con evidenti macchie



di umido dovute ad infiltrazioni di acqua piovana. La struttura portante è in muratura però l'intero immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia post sisma dell'80 e la struttura portante è stata rinforzata con opere in cemento armato e solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che

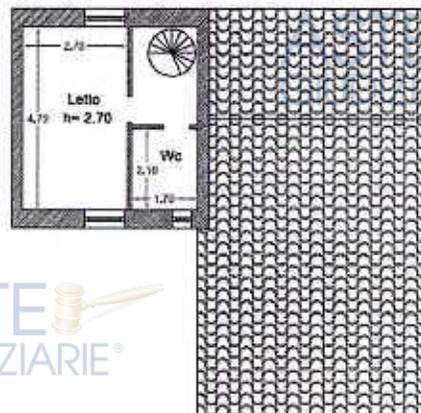


idraulico, si presentano non funzionanti e necessitano di interventi di adeguamento. La

pavimentazione interna è in cotto al pian terreno, e in laminato di legno ai piani superiori, in avanzato stato di degrado così come gli infissi esterni e quelli interni.

Esternamente l'intero immobile risulta rifinito in pietra

al pian terreno e con intonaco civile per i restanti due piani. Al pian terreno, per la disposizione degli ambienti e per le strutture rinvenute, sembrerebbe che vi erano



in atto lavori per la realizzazione di un locale da adibire alla ristorazione. Perimetralmente, sul lato posteriore, risulta essere graffiata, al bene pignorato, anche una piccola area di corte completamente incolta. Si precisa, che gran parte della corte esterna risulta posizionata all'interno di una strada di accesso ai fondi di terze parti, pertanto tale superficie viene valutata come valore aggiunto al compendio pignorato e non come superficie assestante.

L'immobile è così distribuito: Piano Terra – composto da un ampio ingresso con camino ed un balcone in muratura, da una cucina, da un wc e due camere. Piano primo – composto da un disimpegno, due camere da letto, da un wc e da una camera. Piano secondo – composto da una camera da letto, da un disimpegno e da un wc.

Consistenza

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	79,40 mq	121,90 mq	1,00	121,90 mq	H= Var	T
Piano Primo	18,90 mq	31,80 mq	1,00	31,80 mq	H= 2,70	1
Piano Primo lato basso	47,30 mq	61,90 mq	0,20	12,40 mq	H= Var	1
Piano Secondo	19,60 mq	28,40 mq	1,00	28,40 mq	H= 2,70	2

Superficie convenzionale complessiva:	194,50 mq
---------------------------------------	-----------

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in buono stato di conservazione, quelle interne necessitano di una ristrutturazione. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano non funzionanti e necessitano di interventi di adeguamento. La pavimentazione interna di tutti i piani è in avanzato stato di degrado così come gli infissi esterni e quelli interni. Complessivamente sull'immobile necessitano interventi di ristrutturazione generali.

Corrispondenza catastale

Da verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non risulta presente la planimetria catastale, pertanto andrebbe redatto atto di aggiornamento "Docfa" per presentazione di planimetria mancante. Alla luce di quanto descritto, lo scrivente CTU, in fase di stima provvederà ad applicare un coefficiente di riduzione per la mancanza di detta planimetria.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Sala Consilina in "zona E Agricola Comune" del vigente strumento urbanistico.

 E ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA COMUNE



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sala Consilina, ha constatato che l'immobile in oggetto risultava essere stato realizzato

come fabbricato rurale antecedentemente al 1967, e risulta essere stato completamente ristrutturato a seguito del sisma del 1980 con la legge 219/1981.

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate evidenti difformità, fatta eccezione di piccole variazioni rientranti nella tolleranza del 2% prevista dal DPR 380/2001 art. 34bis., comma 1. Si precisa inoltre che, così come si evince dalla documentazione fotografica, al pian terreno, siano stati eseguiti lavori per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività di ristorazione (vista la disposizione delle murature interne e dalla tipologia di materiale usato) ma mai completati e comunque senza titolo autorizzativo.

Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

- Il bene contraddistinto con il n.1 perviene alla signora _____, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di Compravendita del 05/01/2006 n.ri 53620/18489 Notaio Buonocore Ermanno, da _____, nata a _____ il _____ c.f. _____, trascritto a Salerno 11/01/2006 ai n.ri 1824/1073;
- Alla signora _____, era pervenuto, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 30 particella 23 per la quota di 1/2 con atto di donazione accettata, del 26/01/1977, Notaio Agnese Bruno, dalla signora _____ nata a _____ (SA) il _____ c.f. _____, trascritto il 19/02/1977 ai n.ri 4560/4090; la restante metà è pervenuta in forza di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina denuncia 11 vol. 224, trascritta il 08/02/1977 ai n.ri 3424/3083 apertasi in data 10/11/1976, in morte

del sig. _____, nato a _____ il _____ c.f. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al

31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità:

**Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30
Part. 23 Sub.1**

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**
Trascritto a Salerno il 11/01/2006
Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1073
Rogante: Notaio Buonocore Ermanno
Data: 05/01/2006
n. Rep.: 53620/18489.
- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Salerno il 05/07/2016
Reg. gen. 27047 - Reg. part. 21045
Rogante: Notaio Buonocore Ermanno
Data: 26/06/1998
n. Rep.: 42757.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Salerno il 29/11/2018
Reg. gen. 45860 - Reg. part. 1381
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
Data: 06/11/2018
n. Rep.: 1381.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**
Trascritto a Salerno il 01/07/1998
Reg. gen. 20069 - Reg. part. 2503
Rogante: Notaio Buonocore Ermanno
Data: 26/06/1998
n. Rep.: 42757.
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Trascritto a Salerno il 21/03/2006
Reg. gen. 16351 - Reg. part. 5206
Rogante: Notaio Buonocore Ermanno

Data: 17/03/2006
n. Rep.: 79046/13181.

Annotazione

- **Annotazione a iscrizione - restrizione di beni**

Trascritto a Salerno il 02/02/2006
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 546
Rogante: Notaio Buonocore Ermanno
Data: 13/01/2006
n. Rep.: 53646
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2503 del 1998.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile pignorato, pur essendo in aderenza con un altro bene di altra proprietà non risulta esserci un condominio costituito.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

7 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione,

allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e

dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 560,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 600,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 750,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **636,67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione	0,96
coefficiente di condizione	0,91
coefficiente di panoramicità	0,95
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,97
coefficiente di rating immobiliare	0,93
coefficiente di tipologia	0,93
coefficiente di superficie	0,97
Totale coefficiente di riduzione	0,67

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 636,67
Coefficiente di riduzione	0,67

valore unitario ridotto	€ 426,57
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o 426,57 €/mq il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	194,50 mq	426,57 €/mq	82.967,22 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:
Valore di stima: **€ 82.967,22**

Deprezzamento del 15%: € 12.445,08 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 70.500,00
(Valore arrotondato)

Diconsi: *settantamilacinquecento,00 euro*

8 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Migliara, snc Fg.30 Part. 23 Sub.1

Valore finale del Bene 1: € 70.500,00
(Valore arrotondato)

Diconsi: *settantamilacinquecento,00 euro*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 21/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce



ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*
9. *Comunicazioni Parti.*