TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 100- 2018

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
  [redacted]
- [redacted]

Esperto incaricato:
[redacted]

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice della Perizia

1 Operazioni Peritali. 3
2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento. 5
3 Dati catastali. 5
4 Cronistoria dati catastali. 6
5 Provenienza del Bene. 9
6 Formalità Pregiudizievoli. 10
7 Caratteristiche costruttive e descrizione. 10
8 Stima 14
9 Suddivisione dei LOTTI 18

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

All'Ill.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscrit[redacted] studio i[redacted]

(SA[redacted]

nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 22/03/2023 dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dai[redacted]scritta al n. RGE 100/2018; in data 31/03/2023 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

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 19 marzo 2025.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1 Operazioni Peritali.

Il C.T.U., unitamente al custode dott.ssa Avv. Catia Nola, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 17/07/2024 alle ore 16.00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula (SA), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;

- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in un bene situato nel Comune di Padula (SA) così distinto in Catasto Fabbricati e Terreni:

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del seguente debitore:

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:
Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

[redacted]

Con provvedimento del Tribunale di Lagonegr[redacted] stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota 1/1.

3 Dati catastali.

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

Dati di classamento									
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

33	684			C/2	3	175,00 mq	210,00 mq	€ 253,06	T-1

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:

Dati di classamento									
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Qualità**	**Classe**	**Consis.**	**Superficie catastale**	**Reddito domen.**	**Reddit agr.**
33	41			Semin Arbor	4		1.853,00 mq	€ 11,96	€ 12,44

Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Dati di classamento									
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Qualità**	**Classe**	**Consis.**	**Superficie catastale**	**Reddito domen.**	**Reddit agr.**
33	683			Vigneto	3		895,00 mq	€ 2,77	€ 6,70

4 Cronistoria dati catastali.

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

dal 02/02/1999 al 16/11/2000

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 684

- [redacted] Diritto di: Proprietà

dal 16/11/2000 ad oggi

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 684

- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei ben[redacted]
- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei ben[redacted]

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 57472 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 26696.1/2000 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. 346841 in atti dal 21/12/2000.

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:

Dall'impianto meccanografico al 28/03/1986

Comune di Padula (SA)

Foglio 33 Particella 41

- [redacted]
- [redacted]
- DEMANIO DELLO STATO ASSE ECCLESIASTICA

dal 28/03/1986 al 16/11/2000

Comune di Padula (SA)

Foglio 33 Particella 41

- [redacted]

Atto del 28/03/1986 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) Repertorio n. 9646 - UR Sede PADULA (SA) Registrazione n. 627 registrato in data 11/04/1986 - Voltura n. 144289 in atti dal 20/05/1989

dal 16/11/2000 al 16/11/2000

Comune di Padula (SA)

- [redacted] di comunione dei ben[redacted]
- [redacted]

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

- Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei ben

Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 57472 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 1072 registrato in data 20/11/2000 – COMPRAVENDITA INTES. DA VERIFICARE Voltura n. 346870.1/2000 - Pratica n. 303241 in atti dal 09/08/2001.

dal 16/11/2000 ad oggi

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 41

- l concedente
- Diritto di: Onere livellario per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- Diritto di: Onere livellario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 57472 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 1072 registrato in data 20/11/2000 – COMPRAVENDITA INTES. DA VERIFICARE Voltura n. 346870.1/2000 - Pratica n. 303241 in atti dal 09/08/2001.

Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Dall'impianto meccanografico al 11/01/1999

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 683

- Diritto di: Proprieta

Atto del 28/03/1986 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) Repertorio n. 9646 - UR Sede PADULA (SA) Registrazione n. 627 registrato in data 11/04/1986 - Voltura n. 144289 in atti dal 20/05/1989.

dall' 11/01/1999 al 16/11/2000

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 683

[redacted]

TIPO MAPPALE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. 86.1/1999)

dal 16/11/2000 ad oggi

Comune di Padula (SA)
Foglio 33 Particella 684

[redacted]

Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 57472 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 26696.1/2000 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. 346841 in atti dal 21/12/2000

5 Provenienza del Bene.

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:
Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

I beni sono pervenuti con Atto di Compravendita del 16/11/2000 per Notaio Tortorella Carlo rep. 57472, trascritto alla conservatoria di Salerno il 13/12/2000 reg. gen. 34101 reg. part. 26696.

A Favore di

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

- [redacted]
- [redacted]

Contro [redacted]

- [redacted]

[redacted]ROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regim[redacted]

- [redacted]

[redacted]

6 Formalità Pregiudizievoli.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Per tutti Beni oggetto del pignoramento:

- **TRASCRIZIONE del 29/11/2018**- Registro Particolare 35269 Registro Generale 45898 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 1297/2018 del 13/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7 Caratteristiche costruttive e descrizione.

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:
Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Il bene in oggetto consiste in un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione situato in via Fusara e contraddistinto in catasto fabbricati al foglio 33 part.684 del Comune di Padula (SA). L'immobile si presenta come una struttura in cemento armato allo stato grezzo, composta da due livelli fuori terra ed un livello seminterrato. La costruzione è caratterizzata dalla presenza della sola struttura portante, realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura in legno lamellare.

Struttura Portante:

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

- Cemento Armato: La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in cemento armato, che definiscono l'ossatura dell'edificio. Gli elementi strutturali orizzontali sono rappresentati dai solai in latero-cemento, che costituiscono la base per i pavimenti.
- Copertura: La copertura è realizzata con una struttura in legno lamellare, un materiale che offre buone prestazioni statiche e un aspetto estetico gradevole. Il legno lamellare è costituito da listelli di legno incollati tra loro, che consentono di realizzare elementi strutturali di grandi dimensioni e con forme complesse.

Tamponature e Tramezzi:

- Tampognature: Sono presenti le tamponature esterne, ovvero le pareti perimetrali che delimitano l'edificio. Queste sono realizzate con materiali non specificati, ma presumibilmente in laterizio o altro materiale da costruzione comune.
- Tramezzi: All'interno, sono stati realizzati alcuni tramezzi, ovvero divisioni interne non portanti, che definiscono la disposizione degli spazi. Anche in questo caso, il materiale utilizzato non è specificato.

L'immobile si trova in corso di costruzione. Di conseguenza, la struttura portante è stata completata, così come le tamponature esterne e alcuni tramezzi interni. Tuttavia, mancano tutte le finiture interne ed esterne, come pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti, serramenti e sanitari.

Perimetralmente al fabbricato è presente un lotto di terreno di forma pressappoco regolare, con andamento pianeggiante con la presenza di qualche pianta di ulivo, contraddistinti al catasto terreni con le particelle n. 41 e 683 dello stesso foglio di mappa n. 33.

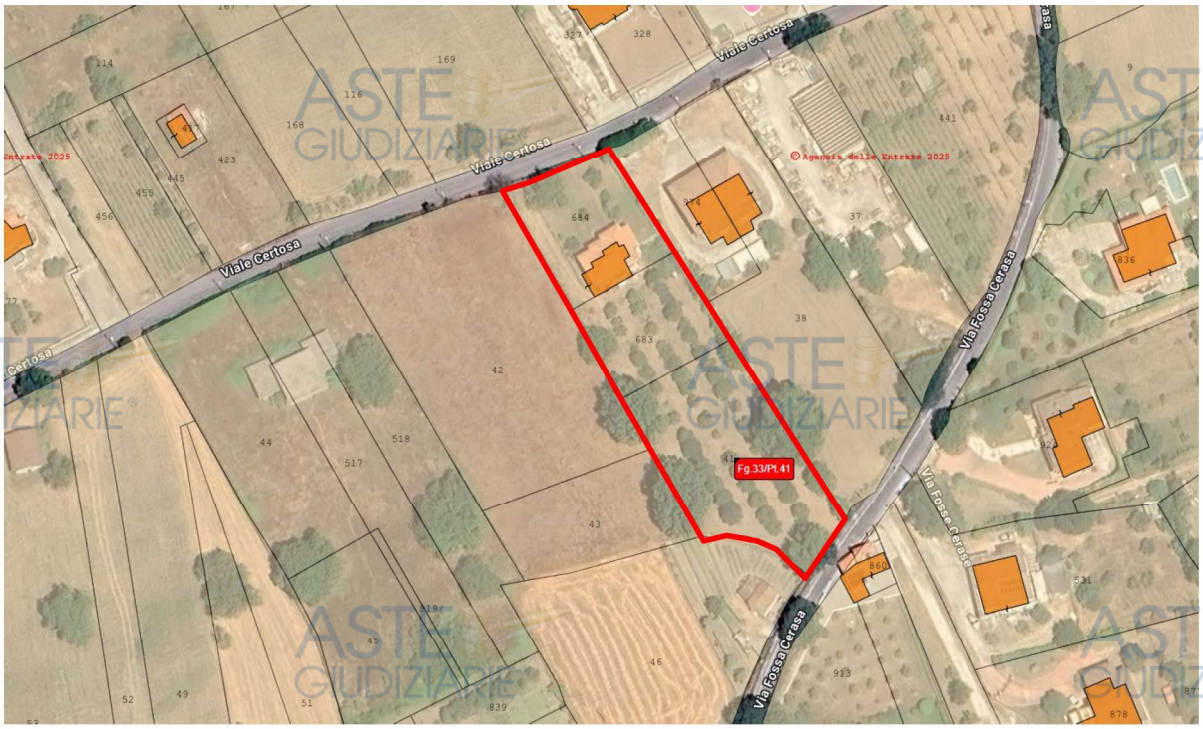
Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Individuazione e confini catastali.

Gli immobili confinano a nord con via Fusara, ad est con le part.lle 974 e 38, a sud con via Fossa Cerasa e ad ovest con le part.lle 42,43 e 46.



Consistenza.

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Non Residenziale	92,00 mq	105,00 mq	0,70	73,00 mq	2,80 ml	Terra
Residenziale	88,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,75 ml	Primo
Terrazzi	19,00 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq		Primo
Deposito	88,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	2,40 ml	Primo sottostrada
Corpo scala		18,00 mq	0,20	3,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				**229,50 mq**		

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Part. 41	1.853,00 mq	1,00	1.853,00 mq
Part. 683	895,00 mq	1,00	895,00 mq
		TOTALE	**2.748,00 mq**

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non rilevata con strumentazione topografica che ne possa determinare la superficie reale delle particelle stesse.

Stato Conservativo.

L'intero immobile, anche se composto dalla sola struttura e tompagnatura risulta essere in buono stato di conservazione. Anche il terreno pertinenziale risulta in buono stato e ben mantenuto.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno la planimetria risultano esserci le seguenti incongruenze:

- Manca il piano seminterrato;
- Diversa distribuzione degli spazi interno;
- Incongruenza della categoria catastale;

Per sistemare le incongruenze rappresentate occorre presentare un atto di aggiornamento catastale “docfa”, che può comune essere redatto anche ad ultimazione e completamento del fabbricato. In fase di stima lo scrivente provvederà ad effettuare una decurtazione sull’importo di stima finale per la presentazione della pratica di aggiornamento citata.

Normativa Urbanistica.

Il bene ricade all’interno del Comune di Padula (SA) in “zona E-Agricola” del vigente Piano Regolatore Comunale.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Padula, ha constatato che l'immobile in oggetto e stato realizzato con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 15 del 05/02/1996;
- Permesso di Costruire n. 04 del 15/02/2008, per lavori di completamento e variazione parziale della destinazione d'uso ad abitazione, e successiva variante;

Stato di Occupazione.

Gli immobili alla data di sopralluogo risultano liberi e detenuti dal Sig. Finamore Raffaele.

Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.

L'immobile non rientra in un contesto condominiale e pertanto non sono presenti vicoli, pesi o oneri.

Servitù.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

8 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.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

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 giungo 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 giudiziali relativi al bene pignorato.

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

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 considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno *(in allegato Quotazioni OMI);* le quotazioni della "*Borsino immobiliare*".

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

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

"Borsino immobiliare" = 320,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 350,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 500,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **390,00 €/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	*0,99*
coefficiente di condizione	*0,99*
coefficiente di panoramicità	*0,98*
coefficiente di per regolarità urbanistica	*0,98*
coefficiente di rating immobiliare	*0,97*

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

coefficiente di tipologia	*0,98*
coefficiente di superficie	*0,99*
Totale coefficiente di riduzione	**0,89**

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

Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)

valore unitario medio	€ 390,00
Coefficiente di riduzione	0,89
valore unitario ridotto	**€ 347,10**

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **347,10 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1	229,50 mq	347,10 €/mq	79.659,45 €

Valore del Bene: € 79.659,45

A tale valore si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Ne consegue che:
Valore di stima: **€ 79.659,45**

Deprezzamento del 15%: € 11.948,92 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 67.700,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *sessantasettesettecento/00 euro*

Al valore del bene finale sono stati già considerati gli oneri per la redazione della pratica di aggiornamento catastale;

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona e valutato i valori della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti I beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 2 - 3	2.748,00 mq	4,00 €/mq	10.992,00 €

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: **€ 10.992,00**

Deprezzamento del 15%: € 1.648,80 a detrarre

Valore finale dei Beni 2 – 3: € 9.300,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *novemilatrecento,00 euro*

9 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione in corso di costruzione, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 684:

Valore finale del Bene 1: € 67.700,00

Bene 2 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 41:
Bene 3 – Terreno agricolo, ubicata in Padula (PZ) C.da Toscano - Fg.33 Part. 683:

Valore finale dei Beni 2 – 3: € 9.300,00

Valore finale del Lotto: € 77.000,00

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef

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 17/02/2025

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;*

Geom. Mario Noce
Via L. Rinaldi, 16 Vallo della Lucania (SA) – CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NOCE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45cdb43e4142672f80ab4d82086cb9ef