

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Provincia POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare 27 - 2019

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Giuliana Santa Trotta*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
Juliet S.P.A.
Via Aldo Moro, 13-15
Siena (SI)
C.F.: 01461980524

- DEBITORI:

[REDACTED]

- [REDACTED]
Via Ciotte, 7
84030 Caggiano (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice della Perizia

1	Operazioni Peritali	3
2	Titolarità.....	5
3	Dati catastali.....	5
4	Cronistoria dati catastali	5
5	Individuazione e confini catastali	6
6.1	Bene 1.....	8
7	Stima.....	12
8	Suddivisione dei LOTTI	15



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 12/07/2023, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal Juliet S.P.A. c/ [REDACTED], iscritta al n. RGE 27/2019; in data 24/07/2023 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 09 gennaio 2024.

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., comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 19/10/2023 alle ore 10:30 e provvedeva ad effettuare il primo accesso presso i compendi pignorati. In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili 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.);



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 Caggiano (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.

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

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Dati della richiesta	Comune di CAGGLIANO (Codice:B351)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 15 Particella: 427 Sub.: 6

INTESTATO			(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
-----------	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	427	6			A/2	6	7,5 vani	Totale: 185 m ² Totale: edicole aree scoperte**: 179 m ²	Euro 406,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA CIOTTE Piano 2			Partita	1293	Mod.68
Notifica						



2 Titolarità

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

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

- [REDACTED]
Via Ciotte, 7
84030 Caggiano SA
C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale con:

- [REDACTED]
Via Ciotte, 7
84030 Caggiano SA
C.F. [REDACTED]

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	427	6		A/2	6	7,5 vani	185,00 mq	€ 406,71	2

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 01/01/1989 al 21/06/2007	[REDACTED] Proprietà per 500/1000 [REDACTED] Proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 427 Sub. 6, Categoria A/2 Cl. 6, Cons. 7,5 vani Rendita € 406,71 Piano Secondo



<p>Dal 21/06/2007 al 29/11/2023</p>	<p>[REDACTED] Via Ciotte, 7 84030 Caggiano SA C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di comunione legale con: [REDACTED] Via Ciotte, 7 84030 Caggiano SA C.F. [REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 427 Sub. 6, Categoria A/2 Cl. 6, Cons. 7,5 vani Rendita € 406,71 Piano Secondo</p>
-------------------------------------	---	--

Altre Variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

5 Individuazione e confini catastali

L'immobili, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Caggiano (SA):

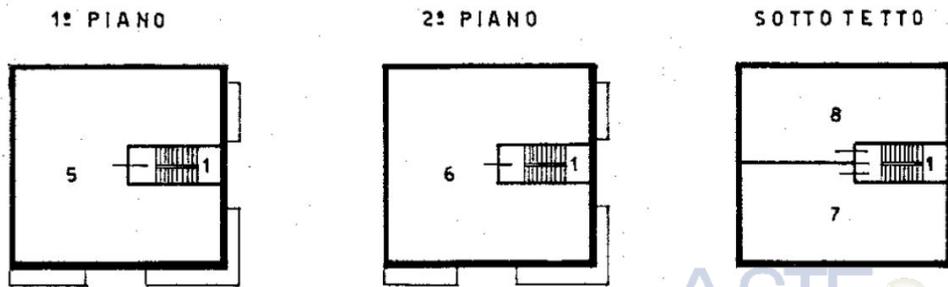
Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.



Il bene confina a Nord con part. 13 ad Est con la part.428 a sud con Via ciotte e ad ovest con part. 13.



L'immobile oggetto del presente procedimento è posto al secondo piano e non vi sono altri appartamenti in aderenza, fatta eccezione della scala di accesso comune a tutti i beni presenti nello stabile.



7

Geom. Mario Noce
Via S. Passero, 40 Vallo della Lucania (SA) - CELL 349 2663878 e-mail: studio.noce@live.it PEC: mario.noce@geopec.it



6.1 Bene 1

Caratteristiche costruttive e descrizione.

1Trattasi di un'unità immobiliare situata in Via Ciotte, 7 del Comune di Caggiano (SA), riportato nel

NCEU al foglio 15, p.lla 427 sub. 6 categoria A/2 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene in oggetto è inserito in un complesso edilizio

residenziale con numerose abitazioni simili nelle aree limitrofe, è posto al pian secondo di

un'immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno sottotetto, collegati da una scala

comune interna contraddistinta catastalmente con il Sub.1 bene comune non censibile (corte, vano scala). Alla data di accesso l'immobile si presentava in buono stato di

manutenzione e conservazione. Recentemente l'immobile è ristrutturato con l'intervento super bonus 110%. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero

cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato. La pavimentazione

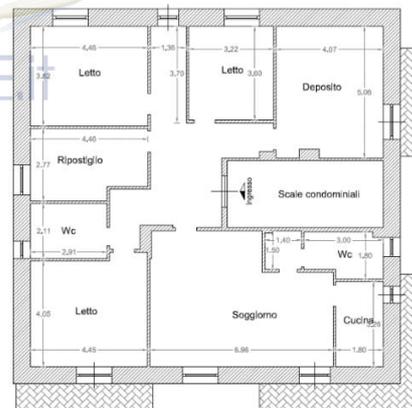
interna è in graniglia di marmo ed in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in pvc,

le porte interne e quella d'ingresso in legno. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con

intonaco civile di colore beige. L'immobile è dotato

di impianto di riscaldamento a pompa di calore, una stufa a pellet ed un impianto fotovoltaico posto sul tetto del fabbricato. Si precisa che, alcuni componenti dell'impianto

fotovoltaico, precisamente l'inverter ed altri componenti elettronici, così come anche il



boiler dell'impianto idraulico e le relative tubazioni, sono poste nel piano sottotetto lato sud, identificato con il sub. 7, che non risulta essere oggetto del presente pignoramento. In considerazione di quanto descritto lo scrivente, provvederà in fase di stima a decurtare un importo per il relativo smontaggio e reinstallazione in altro luogo dei predetti componenti.

L'immobile è così distribuito: Piano Secondo – Soggiorno, piccola cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio, un deposito e tre terrazzini.

Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	152,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	H 2,90 m	Secondo
Terrazza	18,40 mq	18,40 mq	0,350	5,52 mq		Secondo
Superficie convenzionale complessiva:				215,52 mq		

Stato Conservativo

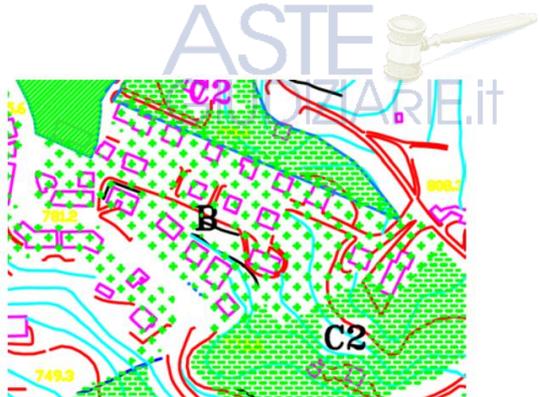
L'intero immobile si presenta con intonaci esterni in buono stato di conservazione, così come quelle delle pareti interne. Solo nella cucina sono presenti negli angoli alcuni segni di umidità dovuti presumibilmente alla condensa. La pavimentazione è in buono stato di conservazione così come anche gli infissi in pvc e le porte in legno. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano essere efficienti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, sull'immobile non risultano esserci evidenti difformità con quanto depositato presso l'ufficio.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Caggiano in "zona Edifica e di Completamento" del vigente strumento urbanistico.



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Caggiano, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 105 del 13/07/1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 303 del 06/11/1996;
- Certificato di agibilità del 02/08/2002;
- S.C.I.A. del 19/05/2021 per ristrutturazione edilizia super bonus 110% che interessava l'intero fabbricato.
- Attestazione di Prestazione Energetica del 21/05/2021

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate difformità con quanto reperito presso l'ufficio Comunale.

Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

- Il bene contraddistinto con il n.1 è pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la moglie Sig.ra [REDACTED] a



seguito di atto di compravendita da parte del [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto Notaio Di Lizia Antonio di Potenza in data 21/06/2007 rep. n. 81814/14663 trascritto il 26/06/2007 n.ri 34312/21019;

- Ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], l'area su cui insiste l'immobile era pervenuto a seguito di atto di compravendita da parte della Sig.ra [REDACTED] giusto atto Notaio Carlo Sarno del 14/02/1973, trascritto il 12/03/1973 ai nn.9523/8634.

Formalità Pregiudizievoli

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

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Salerno il 16/04/2019
Reg. gen. 15506 - Reg. part. 12002
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
Data: 15/03/2019
n. Rep.: 917.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario**
Iscritto a Salerno il 26/06/20078
Reg. gen. 34313 - Reg. part. 8870
Rogante: Notaio DI LIZIA ANTONIO
Rep.81817/14666
Data: 21/06/2007



Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dal Sign.  ed il restante nucleo familiare.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'intero stabile, anche se composto da più proprietà, non rientra in un condominio costituito così come dichiarato dalla  in fase di primo accesso.

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 considerazioni 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 Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

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



"Borsino immobiliare" = 660,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 750,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 900,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **860,60 €/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	0,97
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,99
coefficiente di rating immobiliare	0,98
coefficiente di tipologia	0,99
coefficiente di superficie	0,99
Totale coefficiente di riduzione	0,90

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

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

valore unitario medio	€ 770,00
Coefficiente di riduzione	0,90
valore unitario ridotto	€ 693,00

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o **693,00 €/mq** il valore al metro quadro;



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	215,52 mq	693,00 €/mq	149.355,36 €	100,00
		Totale	149.355,36 €	

Valore del Bene: € 149.355,36

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in € 9.000,00 per lo spostamento degli impianti e apparecchiature precedentemente descritte.

$$V = 149.355,36 - € 9.000,00 = € 140.355,36$$

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: **€ 140.355,36**

Deprezzamento del 15%: € 21.053,30 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 119.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centodiciannovemila/00*

8 Suddivisione dei LOTTI

Lotto unico

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Valore finale del Bene 1: € 119.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centodiciannovemila/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 11/12/2023

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.*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Riepilogo bando d'asta

Lotto unico

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Caggiano (SA) Via Ciotte, 7 Fg.15 Part. 427 Sub. 6.

Trattasi di un'unità immobiliare situata in Via Ciotte, 7 del Comune di Caggiano (SA), riportato nel NCEU al foglio 15, p.lla 427 sub. 6 categoria A/2 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene in oggetto è inserito in un complesso edilizio residenziale con numerose abitazioni simili nelle aree limitrofe, è posto al pian secondo di un'immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno sottotetto, collegati da una scala comune interna contraddistinta catastalmente con il Sub.1 bene comune non censibile (corte, vano scala). Alla data di accesso l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. Recentemente l'immobile è ristrutturato con l'intervento super bonus 110%. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato. La pavimentazione interna è in cotto in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in pvc e porte interne e quella d'ingresso in legno. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile di colore verde. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a pompa di calore, una stufa a pellet ed un impianto fotovoltaico posto sul tetto del fabbricato. Si precisa che, alcuni componenti dell'impianto fotovoltaico, precisamente l'inverter ed altri componenti elettronici, così come anche il boiler dell'impianto idraulico e le relative tubazioni, sono poste nel piano sottotetto lato sud, identificato con il sub. 7, che non risulta essere oggetto del presente pignoramento.

L'immobile è così distribuito: Piano Secondo – Soggiorno, piccola cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio, un deposito e tre terrazzini.

Valore finale del Lotto 1 € 119.000,00

Diconsi: *centodiciannovemila/00 euro*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

