

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 63- 2023

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
PRISMA SPV S.r.l.
Via Mario Carucci, 131
00143 Roma (RM)
C.F.: 05028250263

- DEBITORI:



Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via L. Rinaldi, 16

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it

Indice della Perizia

1	Operazioni Peritali	3
2	Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.	6
3	Dati catastali.	6
4	Cronistoria dati catastali.....	7
5	Individuazione e confini catastali.	9
6	Provenienza del Bene.....	9
7	Formalità Pregiudizievoli.....	11
8	Descrizione e caratteristiche costruttive dei beni.	12
9	Stima	16
10	Suddivisione dei LOTTI	20

All'III.mo G.E.

Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (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 09/10/2024 dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Prisma Spv srl c/ Sig. [REDACTED], iscritta al n. RGE 63/2023; in data 15/06/2024 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 07 maggio 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 Katia Di Palma, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 06/11/2024, 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.);

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.

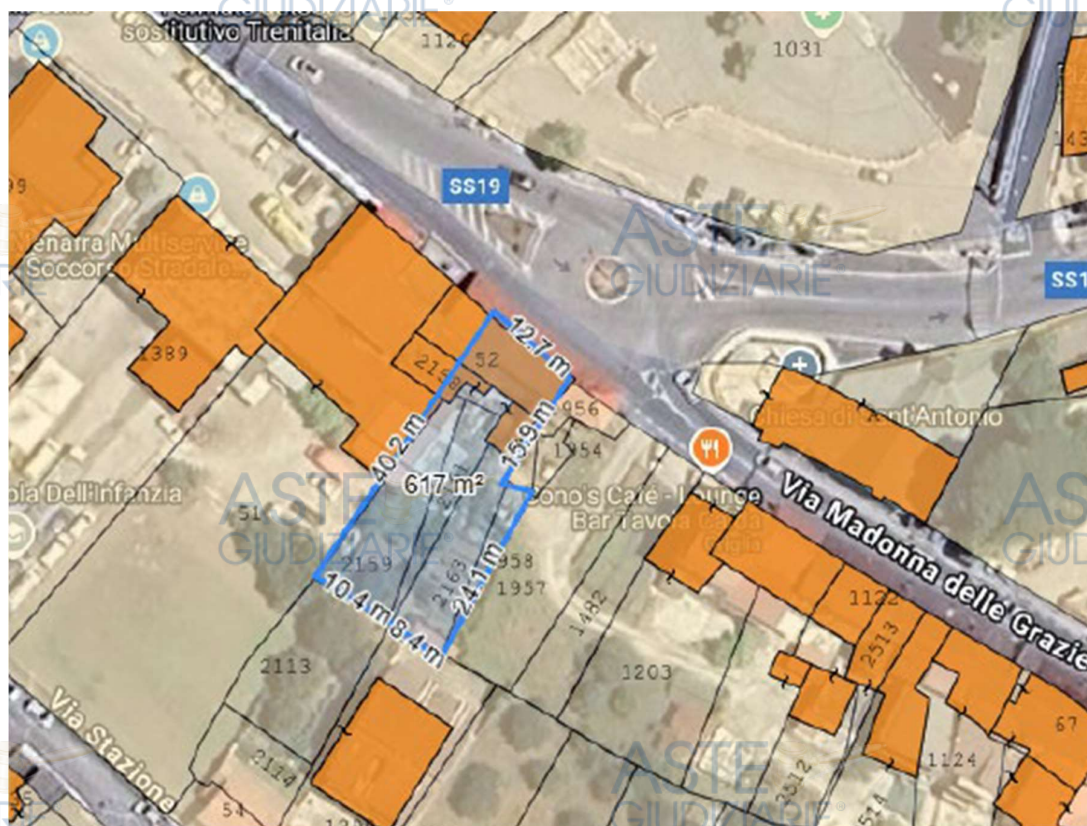
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA), al fine di:

- 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 quattro unità immobiliari situate nel Comune di Sala Consilina (SA) così distinte in Catasto Fabbricati e terreni della Provincia di Salerno:

- Bene 1** – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;
- Bene 2** – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;
- Bene 3** – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;
- Bene 4** – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.



2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

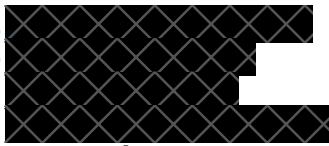
L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del seguente debitore:

Bene 1 – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.



Proprietà 1/1 in regime Separazione dei Beni.

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

3 Dati catastali.

Bene 1 – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	52 2158	15 8		A/4	2	6,5 vani	161,00 mq	281,99	S1-T-1

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Redd. Domenicale	Rendd. Agrario
18	2159	=		Semin. Arb.	3	199,00 mq	€ 2,72	€ 1,90

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Redd. Domenicale	Rendd. Agrario

18	2161	=		Semin. Arb.	3	84,00 mq	€ 1,15	€ 0,80
----	------	---	--	-------------	---	----------	--------	--------

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Redd. Domenicale	Rendd. Agrario
18	2163	=		Semin. Arb.	3	146,00 mq	€ 2,00	€ 1,39

4 Cronistoria dati catastali.

Bene 1 – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

- dal impianto meccanografico del 30/06/1973 al 27/12/2000
Impianto meccanografico
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 52
Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 233 mq.
- dal 27/12/2002 al 23/03/2004
FRAZIONAMENTO del 27/12/2000 Pratica n. 162624 in atti dal 27/12/2000 (n. 8870.1/2000).
Foglio 18 Particella 52
Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 151 mq.
- dal 23/03/2004 al 30/03/2004
RIORDINO FONDARIO del 23/03/2004 Pratica n. SA0036512 in atti dal 23/03/2004 ISTANZA N.36512/04- (n. 509.1/2004).
Foglio 18 Particella 52
Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 233 mq.
- dal 30/03/2004 al 27/10/2004
FUSIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153509 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE (n. 23320.1/2004).
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 52 Subalterno 13
Foglio 18 Particella 2158 Subalterno 5.
- dal 27/10/2004 ad oggi
VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. SA0421638 in atti dal 27/10/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 55378.1/2004).
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 52 Subalterno 15

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO
ARBOREO Superficie: 199 mq;

- dal impianto meccanografico del 30/06/1973 al 30/03/2004
Impianto meccanografico
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 1283.
- dal 30/03/2004 ad oggi
FRAZIONAMENTO del 30/03/2004 Pratica n. SA0058043 in atti dal 30/03/2004
(n. 58043.1/2004)
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 2161.

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO
ARBOREO Superficie: 84 mq;

- dal impianto meccanografico del 30/06/1973 al 30/03/2004
Impianto meccanografico
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 1283.
- dal 30/03/2004 ad oggi
FRAZIONAMENTO del 30/03/2004 Pratica n. SA0058043 in atti dal 30/03/2004
(n. 58043.1/2004)
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 2161.

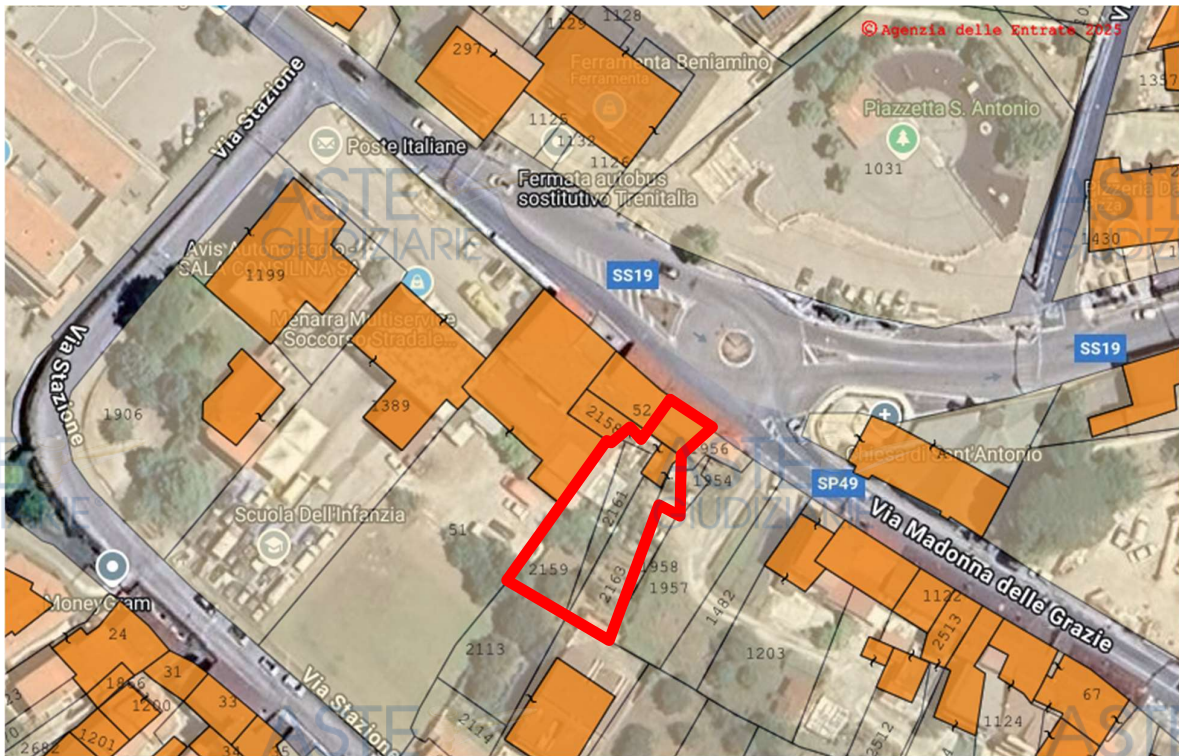
Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO
ARBOREO Superficie: 146 mq.

- dal impianto meccanografico del 30/06/1973 al 27/03/1972
Impianto meccanografico
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 1283.
- dal 27/03/1972 al 30/03/2004
FRAZIONAMENTO del 27/03/1972 in atti dal 17/11/1998 16/72 (n. 16.1/1972).
Comune di SALA CONSILINA (H683) (SA)
Foglio 18 Particella 1288
- dal 30/03/2004 ad oggi
FRAZIONAMENTO del 30/03/2004 Pratica n. SA0058043 in atti dal 30/03/2004
(n. 58043.1/2004)
Comune di SALA CONSILINA (SA)
Foglio 18 Particella 2163

5 Individuazione e confini catastali.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono nel Comune di Sala Consilina (SA) come di seguito individuati:

- Bene 1** – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;
Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;
Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;
Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.



Le particelle 52, 2159, 2161 e 2163 confinano a nord con la strada provinciale ad est con le particelle 1958, 1954 e 1956, a sud con la particella 2113 e 1290, ad est con la particella 51.

6 Provenienza del Bene

- Bene 1** – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.

Provenienza:

solo per il **Bene 1:**

- a [REDACTED], per la quota 1/1, con atto notarile di compravendita per Notaio Ferrara del 07.07.2005 rep. 42910/3570 e trascritto a Salerno il 21.07.2005 ai n.ri 24877.
- a [REDACTED], per la quota di 1/1, con atto notarile di compravendita per Notaio Ferrara del 12.06.2002 rep. 26747 e trascritto a Salerno il 20.06.2002 ai n.ri 17084.

solo per il **Bene 2:**

- a [REDACTED], per la quota 1/1, con atto notarile di compravendita per Notaio Ferrara del 07.07.2005 rep. 42910/3570 e trascritto a Salerno il 21.07.2005 ai n.ri 24877.
- a [REDACTED] per la quota di 1/1, con dichiarazione di successione n. 79/279, e trascritta a Salerno il 27.05.1991 ai n.ri 11279, e successiva rettifica n. 84/311 in data 11.09.1996 e trascritta a Salerno il 10.09.1998 ai n.ri 29339.

solo per il **Bene 3 e 4:**

- a [REDACTED], per la quota 1/1, con atto notarile di compravendita per Notaio Ferrara del 07.07.2005 rep. 42910/3570 e trascritto a Salerno il 21.07.2005 ai n.ri 24877.
- a [REDACTED] per la quota di 4/6, con dichiarazione di successione n. 79/279, e trascritta a Salerno il 27.05.1991 ai n.ri 11279, e successiva rettifica n. 84/311 in data 11.09.1996 e trascritta a Salerno il 10.09.1998 ai n.ri 29339.

ta, sono stati erroneamente indicati i diritti di proprietà, in realtà il signor [REDACTED] alla dalla del decesso era proprietario per i diritti di 3/4 della piena proprietà e non per i diritti di 4/6 della piena proprietà); (il figlio [REDACTED] nato a Sala Consilina il 06/10/1947 ha rinunciato all'eredità con atto per Notaio Bruno registrato a Sala Consilina il 16/01/1991 al n.31). (non risulta trascritta a margine accettazione di eredità)

estratto della certificazione notarile

si precisa inoltre, come indicato anche nella certificazione notarile, che vi è un errore nelle quote indicate nella rettifica di successione n. 84/311 (cfr. stralcio della certificazione notarile nell'immagine sopra). Pertanto la quota spettante a [REDACTED] e di $\frac{3}{4}$ e non $\frac{4}{6}$.

- accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno Pubblicità immobiliare il 27-01-2025 al n. 2851.
- a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, con dichiarazione di successione n. 48/279, e trascritta a Salerno il 27.05.1991 ai n.ri 11280.

per tutti i beni:

Trascrizione del 27/01/2025 - Registro Particolare 2851 Registro Generale 3488 di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$.

Trascrizione del 27/01/2025 - Registro Particolare 2850 Registro Generale 3487 di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

7 Formalità Pregiudizievoli

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

gravanti su tutti i beni:

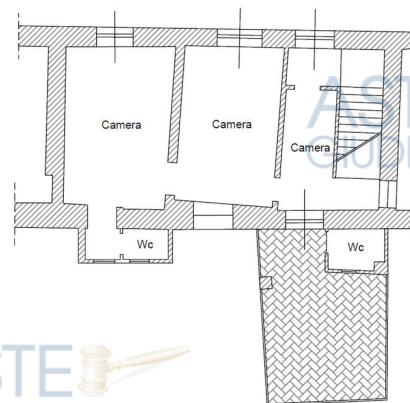
- **ISCRIZIONE del 27/10/2011** - Registro Particolare 5740 Registro Generale 40578
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 9096/4879 del 18/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 23/11/2023** - Registro Particolare 39168 Registro Generale 48597
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2360 del 24/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8 Descrizione e caratteristiche costruttive dei beni.

Il fabbricato con il retrostante lotto di terreni è sito nel Comune di Sala Consilina alla via Sant'Antoni civico 33. Si tratta di un fabbricato facente parte di una consistenza maggiore realizzato presumibilmente nei primi anni del '900. Si sviluppa

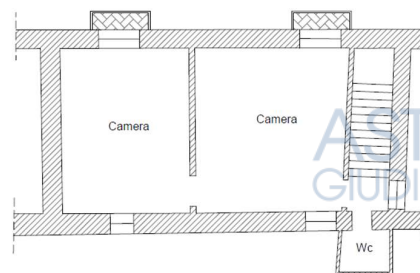


su due livelli fuori terra ed uno interrato, avente una struttura portante in muratura di pietra in più punti lesionata in modo grave. I solai sono composti da travi legno di castagno completamente tarlati con sovrapposto tavolato anch'esso in pessime condizioni statiche. L'unico intervento di consolidamento è stato eseguito al piano interrato, al quale si ci accede dalla parte retrostante, attraverso i terreni oggetto di pignoramento. In tale deposito risulta essere stato rifatto il solaio, ma non in tempi recenti e comunque con tipologia costruttiva non più utilizzata ai nostri giorni.



Il piano terra, al quale si accede mediante un portone in legno direttamente dalla strada principale, si compone di tre vani ed un piccolo bagno.

All'interno di un vano è presente una scala in legno che porta al piano primo, al quale non è stato



possibile accedere per problemi di sicurezza, in quanto il solaio e la scala stessa di accesso risultavano in evidente ed avanzato stato di fatiscenza.

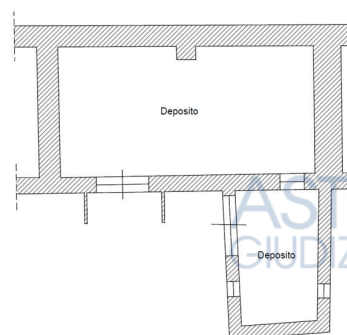
Il pavimento è in pietra disconnessa gli infissi sono tutti in pessimo stato di manutenzione e parzialmente distrutti.

Il fabbricato è privo di qualsiasi tipo di impianto funzionante.

Allo stato dei fatti si può constatare che il fabbricato è in pessimo stato strutturale e per renderlo abitabile necessita

di un sostanziale intervento di ristrutturazione edilizia. Sui

terreni posti sul retro dell'abitazione sono presenti sporadici alberi da frutto un piccolo vigneto, ma soprattutto molto materiale accantonato, tipo travi di legno, porte e coppi per coperture.



Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Piano S1	66,00 mq	94,00 mq	0,40	37,60 mq	Sottostrada
Abitazione PT	55,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	Terra
Terrazzo PT	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	Terra
Abitazione P1	55,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	Primo
Terrazzo P1	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				202,00 mq	

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part. 2159	199,00 mq	--	1,00	199,00 mq	--	--
Terreno part. 2161	84,00 mq	--	1,00	84,00 mq		
Terreno part. 2163	146,00 mq	--	1,00	146,00 mq		

ASTE GIUDIZIARIE®

non vi sono confini
ASTE
superficie reale, a
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

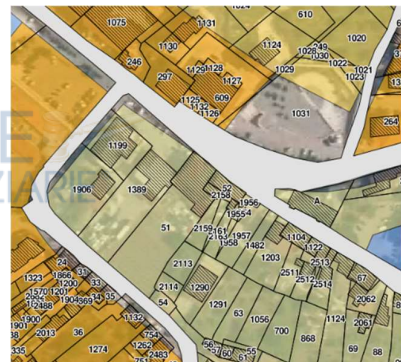
degrado e per render
ale.

spesistente a quanto p

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina, ha constatato che l'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca ante '42, periodo per il quale non occorre alcun permesso di costruire o licenza edilizia (così come verificato anche dall'estratto della mappa di impianto si seguito allegata, dalla quale si evince che il corpo di fabbrica era già presente agli inizi del '900).



Elevamento	le stive	1861 - 1863	le stive	le stive	le stive
------------	----------	-------------	----------	----------	----------

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava disabitato ad eccezione del piano seminterrato che veniva utilizzato dal [REDACTED] come deposito.

I terreni risultavano detenuti e mantenuti dallo stesso [REDACTED]

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.

9 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 giudiziali 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, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

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

“Borsino immobiliare” = 280,00 €/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 300,00 €/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 250,00 €/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **276,67 €/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):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,95</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,98</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,82

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

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

valore unitario medio	€ 276,67
Coefficiente di riduzione	0,82

valore unitario ridotto	€ 226,87
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **226,87 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	202,00 mq	226,87 €/mq	45.827,07 €	100,00
		Totale	45.827,07 €	

Valore del Bene: € 45.827,07

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: **€ 45.827,07**

Deprezzamento del 15%: € 6.874,06 a detrarre

Valore finale dei Bene 1: € 39.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *trentanove/00 euro*

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.

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 si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 6,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 2-3-4	429,00 mq	6,00 €/mq	2.574,00 €

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: **€ 2.574,00**

Deprezzamento del 15%: € 386,10 a detrarre

Valore finale dei Beni: € 2.200,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *duemiladuecento,00 euro*

10 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione, ubicata a Sala Consilina (SA) Fg.18 Part. 52 sub 15 graffata con Part. 2158 sub 8, piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;

Valore finale dei Bene: € 39.000,00

Bene 2 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2159 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 199 mq;

Bene 3 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2161 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 84 mq;

Bene 4 – Terreno, ubicato a Sala Consilina (SA), Fg.18 Part. 2163 qualità: SEMINATIVO ARBOREO Superficie: 146 mq.

Valore finale dei Beni: € 2.200,00

Valore finale del Lotto: € 41.200,00

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 28/04/2025

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. Comunicazione Parti

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

