

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 8 - 2022

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

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



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	5
3	Dati catastali	5
4	Cronistoria dati catastali	5
5	Individuazione e confini catastali	6
6	Provenienza del Bene	7
7	Formalità Pregiudizievoli	7
8.1	Bene 1	9
9	Stima	12
10	Suddivisione dei LOTTI	16

Dott. Aniello Maria De Piano

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 23/02/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa [REDACTED]

[REDACTED] o 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 10 dicembre 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., unitamente al custode dott. Vecchi Gianpiero, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 13/03/2024 alle ore 10.00, 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.);

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.

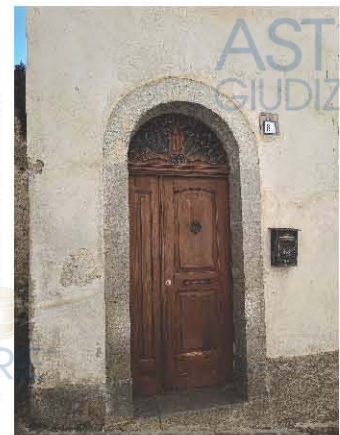
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buonabitacolo (SA), al fine di:

- 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 Buonabitacolo (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133.



2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del seguenti debitori:

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133.



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
10	133	=		A/4	2	4 Vani	136,00 mq	€ 161,13	T

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:

- dal impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/05/1989



- dal 27/05/1989 al 19/09/2007
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/05/1989 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione Volume 274 n. 49 registrato in data 18/01/1990 - Voltura n. 12.1/1990 in atti dal 11/08/1994.



Proprietà per 40/60

- dal 19/09/2007 al 07/03/2024
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BUONABITACOLO (SA) - UU Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione Volume 9990 n. 109 registrato in data 08/03/2017 - DICIAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 7348.1/2017 - Pratica n. SA0066989 in atti dal 22/03/2017.



Altre Variazioni:

Variazione del 13/12/1994 in atti dal 26/02/1999 DIV. DIST. SPAZI INT. (n. 41.1/1994);
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

5 Individuazione e confini catastali

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

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:



Il bene confina ad Ovest con strada Comunale Via Brandileone a Sud con vicoletto di Via Brandileone ad Est con la particella 134 e a Nord con la Particella 132.

6 Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:

Il bene è pervenuto ai signori:

[REDACTED]

7 Formalità Pregiudizievoli

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

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Salerno il 02/03/2022
Reg. gen. 8670 - Reg. part. 6972
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
Data: 10/01/2022
n. Rep.: 2866.

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Salerno il 17/06/2022
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 20667
Rogante: Buonocore Ermanno
Data: 02/04/2004
n. Rep.: 51106.

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Salerno il 17/06/2022
Reg. gen. 26084 - Reg. part. 20668
Rogante: Ferrara Pietro
Data: 17/11/2017
n. Rep.: 3843/3154.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Salerno il 08/04/2004
Reg. gen. 15532 - Reg. part. 2133
Rogante: Buonocore Ermanno
Rep. 51106
Data: 02/04/2004

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Iscritto a Salerno il 08/06/2016
Reg. gen. 23168 - Reg. part. 2986
Rogante: Equitalia Sud S.P.A.
Rep. 3610/10016
Data: 06/06/2016

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo**

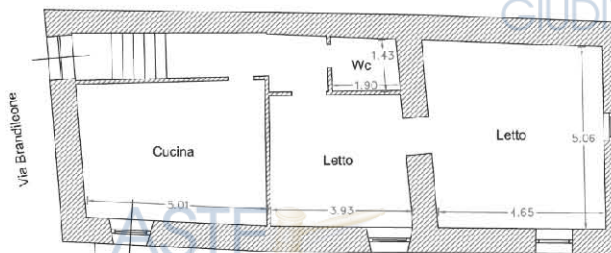
Iscritto a Salerno il 05/04/2024
Reg. gen. 15139 - Reg. part. 1505
Rogante: Buonocore Ermanno
Rep. 51106
Data: 02/04/2004
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2133 del 2004

8.1 Bene 1

Caratteristiche costruttive e descrizione.

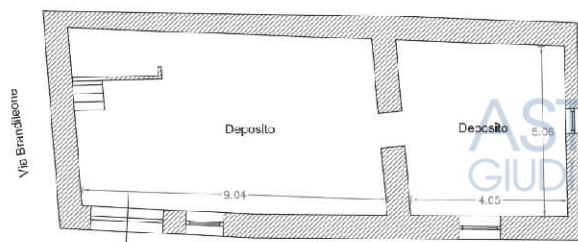
Trattasi di un'unità immobiliare sita in Pianta Piano Primo

Via Brandileone, 81 del Comune di Buonabitacolo (SA), riportato nel NCEU al foglio 10, p.lla 133 categoria A/4 con destinazione d'uso abitazione al piano primo e locali deposito al piano



Pianta Piano Terra

terra. Il bene in oggetto è inserito in un contesto edilizio che rientra nel centro storico del Comune realizzato presumibilmente già dai primi anni del 900 in quanto l'immobile risulta presente già



Vicolo Comunale

nella mappa d'impianto catastale. L'accesso all'immobile al piano primo avviene direttamente dalla via principale attraversando un portone per poi salire una piccola rampa di scale che smonta nel disimpegno. La struttura è composta verticalmente da muratura portante ed orizzontale con solai in latero cementizio in parte ed in legno limitatamente alla camera da letto posta in fondo all'immobile. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti funzionanti anche se non di recente realizzazione. Al deposito al piano terra si può accedere o mediante una piccola scala interna o dall'esterno mediante una porta saracinesca avvolgibile. La pavimentazione interna è parte in ceramica smaltata e in graniglia di marmo gli infissi esterni in legno tradizionale con avvolgibili in PVC. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile la sola facciata principale ed al grezzo le restanti facciate.

L'immobile è così distribuito:

Piano Primo – composto da un corridoio, cucina, due camere da letto ed un piccolo bagno.

Piano Terra – composto da due locali ed un piccolo bagno ricavato nel sottoscala.

Consistenza.

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	H 2,70 m	Primo
Balcone	1,20 mq	1,20 mq	0,10	0,12 mq		
Deposito	71,00 mq	101,00 mq	0,20	20,20 mq	H 2,70 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				121,32 mq		

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta in discreto stato di conservazione, all'interno sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura sovrastante. Tutte le rifiniture interne, così come sia l'impianto elettrico ed idraulico risultano essere datati. Il solaio in legno posto nella camera da letto in fondo all'appartamento risulta deformato e andrebbe ristrutturato.

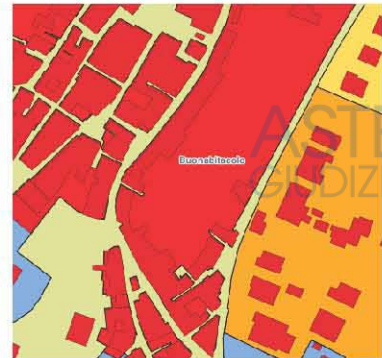
Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, è emerso che la planimetria dell'immobile non presenta difformità rispetto a quanto depositato presso l'ufficio.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Buonabitacolo (SA)
in "zona A- Centro Storico" del Piano Regolatore Generale.

 **A - Centro Storico**



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, a seguito di sopralluogo e accesso agli archivi tecnici del Comune di Buonabitacolo (SA), ha accertato che per l'immobile in oggetto è stato rilasciato un certificato di agibilità limitato ai locali al piano terra. Tale certificato fu emesso per consentire l'utilizzo dei locali come negozio alimentare, sebbene tale destinazione d'uso non fosse conforme. L'intero immobile è stato costruito prima del 1942, periodo per il quale non necessitava per la realizzazione alcun titolo edilizio. Tuttavia, non sono stati rinvenuti titoli edilizi relativi a eventuali interventi di ristrutturazione successivi.

E' presente il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Buonabitacolo prot.n. 3957 del 10/08/1996 limitatamente ai locali al piano terra.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava detenuto dal 

Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali

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

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;
- È stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico solo ed esclusivamente al piano terra;
- 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 considerazione le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (in allegato Quotazioni OMI); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone, 81 Fg.10 Part. 133:

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

"Borsino immobiliare" = 580,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 550,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 650,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **593,33 €/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	0,97
coefficiente di condizione	0,95
coefficiente di panoramicità	0,97
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,99
coefficiente di rating immobiliare	0,95
coefficiente di tipologia	0,95
coefficiente di superficie	0,94
Totale coefficiente di riduzione	0,75

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

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

valore unitario medio	€ 593,33
-----------------------	----------

Coefficiente di riduzione	0,75
---------------------------	------

valore unitario ridotto	€ 445,00
-------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **445,00 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	121,32 mq	445,00 €/mq	53.987,40 €	100,00
		Totale	53.987,40 €	

Valore del Bene: € 53.987,40

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 6.500,00**:

- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*
- *Oneri e sanzioni per regolarizzazione urbanistica atta a sanare gli interventi di ristrutturazione eseguiti negli anni: € 6.000,00*

$$€ 53.987,40 - € 6.500,00 = € 47.487,40$$

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: **€ 47.487,40**

Deprezzamento del 15%: € 7.123,11 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 40.300,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *quarantamilatrecento/00 euro*

10 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione e locale deposito, ubicato in Buonabitacolo (SA) Via Brandileone,
81 Fg.10 Part. 133:

Valore finale del Bene 1: € 40.300,00

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 08/11/2024

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.*

