

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

---

*Esecuzione Immobiliare 18 - 2010*

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- DEBITORI:

[REDACTED]

*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.....	6
4	Cronistoria dati catastali. ....	6
5	Individuazione e confini catastali. ....	10
6	Provenienza del Bene. ....	11
7	Formalità Pregiudizievoli.....	12
8	Bene 1-2-3.....	13
9	Stima .....	18
10	Suddivisione dei LOTTI.....	23

**All'III.mo G.E.**

**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 18/10/2023, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED], iscritta al n. RGE 18/2010; successivamente 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 10 luglio 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. Avv. Andrea Salomone, effettuava il primo accesso il giorno 05/06/2024 alle ore 13.00, 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.

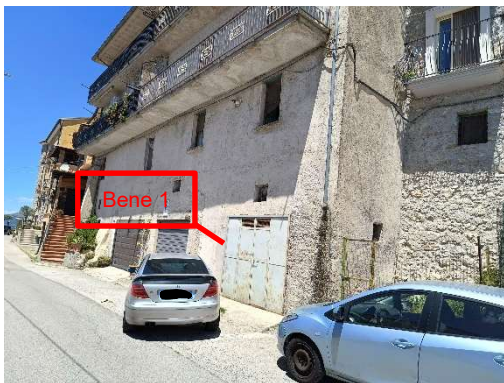
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atena Lucana (SA), al fine di:

- 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 tre unità immobiliari situate nel Comune di Atena Lucana (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.



**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.4.



**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, Fg.12 Part. 50 Sub.5.



## 2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà del seguente debitore:

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

### Proprietà 1/1



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

- [Redacted]

Regime patrimoniale in comunione legale dei beni.

Da certificato anagrafico

### 3 Dati catastali.

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	50	1		C/6	11	17,00 mq	25,00 mq	€ 70,24	T

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	50	4		A/3	2	6,5 vani	117,00 mq	€ 469,98	T

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	50	5		A/3	2	4,5 vani	84,00 mq	€ 325,37	S1

### 4 Cronistoria dati catastali.

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1:

- **dall'impianto al 01/01/1992**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1

Rendita: Lire 80

Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2

Partita: 646

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **dal 01/01/1992 al 10/01/2013**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1  
Rendita: Euro 18,59  
Rendita: Lire 36.000  
Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2  
Partita: 646  
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- **dal 10/01/2013 al 10/01/2014**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1  
Rendita: Euro 70,24  
Categoria C/6a), Classe 11, Consistenza 17 m2  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/01/2013 Pratica n. SA0010692 in atti dal 10/01/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 962.1/2013);  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- **dal 10/01/2014 ad oggi**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1  
Rendita: Euro 70,24  
Categoria C/6a), Classe 11, Consistenza 17 m2  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2014 Pratica n. SA0008910 in atti dal 10/01/2014;  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2081.1/2014);  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria,101 Fg.12 Part. 50 Sub.4:

- **dall'impianto al 01/01/1992**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 4  
Rendita: Lire 144  
Categoria A/6c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani  
Partita: 646  
Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **dal 01/01/1992 al 10/01/2013**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 4  
Rendita: Euro 111,55  
Rendita: Lire 216.000  
Categoria A/6c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani  
Partita: 646  
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

- **dal 10/01/2013 al 14/11/2013**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 4  
Rendita: Euro 469,98  
Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/01/2013 Pratica n. SA0010700 in atti dal 10/01/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 963.1/2013);  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- **dal 14/11/2013 ad oggi**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 4  
Rendita: Euro 469,98  
Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 6,5 vani.  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2013 Pratica n. SA0383406 in atti dal 14/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106272.1/2013)  
Annotazioni: classamento e rendita validati

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

- **dall'impianto al 01/01/1992**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 5  
Rendita: Lire 80  
Categoria A/6c), Classe 1, Consistenza 2,0 vani  
Partita: 646  
Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **dal 01/01/1992 al 10/01/2013**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 5  
Rendita: Euro 63,01  
Rendita: Lire 122.000  
Categoria A/6c), Classe 1, Consistenza 2,0 vani  
Partita: 646  
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- **dal 10/01/2013 al 10/01/2014**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 50 Subalterno 5  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Rendita: Euro 325,37  
Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 4,5 vani  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2014 Pratica n. SA0008910 in atti dal 10/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2081.1/2014)



- **dal 10/01/2014 ad oggi**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)

Foglio 12 Particella 50 Subalterno 5

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2014 Pratica n. SA0008910 in atti dal 10/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2081.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

**Storia degli intestati catastali dell'immobile:**

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1:

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria,101 Fg.12 Part. 50 Sub.4:

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria,101 Fg.12 Part. 50 Sub.5:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

personale (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/12/2002 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 15784 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2524.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 23/07/2003

[REDACTED]

3. Atto del 27/12/2002 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 15784 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 165 registrato in data 16/01/2003 - DONAZIONE Voltura n. 23208.1/2003 - Pratica n. SA0441465 in atti dal 02/08/2005;

## 5 Individuazione e confini catastali.

L'immobili, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Castelluccio Inferiore (PZ):

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

Il bene confina a Nord con terrapieno ad Est con la part.50 sub. 7, a sud con Via Indipendenza e ad ovest con part.ile 51.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

Il bene confina a Nord con Via Santa Maria ad Est con la part.50 sub. 9, a sud con Via Indipendenza e ad ovest con part.ile 51.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

Il bene confina a Nord con terrapieno ad Est con la part.50 sub. 9, a sud con Via Indipendenza e ad ovest con part.ile 51.





## 6 Provenienza del Bene.

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

-

[REDACTED]

[REDACTED] diventava proprietaria del bene per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni – beni personali, a seguito di atto di Donazione del 27/12/2002 notaio Nicola Guerriero di Marsico Nuovo rep. n. 15784, trascritto il 22/01/2003 ai n.ri 3017/2524, dai [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

- La [REDACTED] diventava proprietaria del bene per la quota 1/2, a seguito di atto di Donazione del 10/12/1966 notaio Giovanni Spinelli di Sala Consilina rep. n. 1586, trascritto il 16/01/1967 ai n.ri 1538/1294, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.
- Il Sig. [REDACTED] diventava proprietaria del bene per la quota 1/2, a seguito di atto di compravendita del 10/12/1966 notaio Giovanni Spinelli di Sala Consilina, trascritto il 16/01/1967 ai n.ri 1537/1293, [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

## 7 Formalità Pregiudizievoli.

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

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**  
Trascrizione del 22/01/2003  
Registro Particolare 2524 Registro Generale 3017  
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA  
Repertorio 15784 del 27/12/2002.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**  
TRASCRIZIONE del 11/03/2010  
Registro Particolare 7578 Registro Generale 10181  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA  
Repertorio 1083/2009 del 05/01/2010.

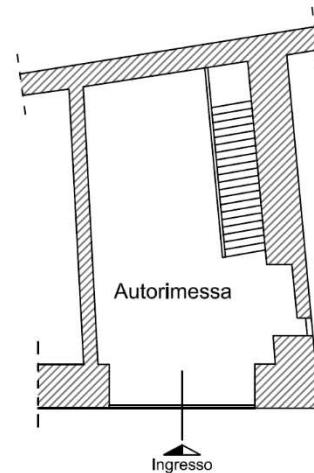
### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**  
ISCRIZIONE del 16/04/2003 –  
Registro Particolare 2484 Registro Generale 14415  
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO  
Repertorio 49802 del 11/04/2003
- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**  
ISCRIZIONE del 28/03/2023 –  
Registro Particolare 1249 Registro Generale 13044  
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO  
Repertorio 49802 del 11/04/2003

## 8 Bene 1-2-3

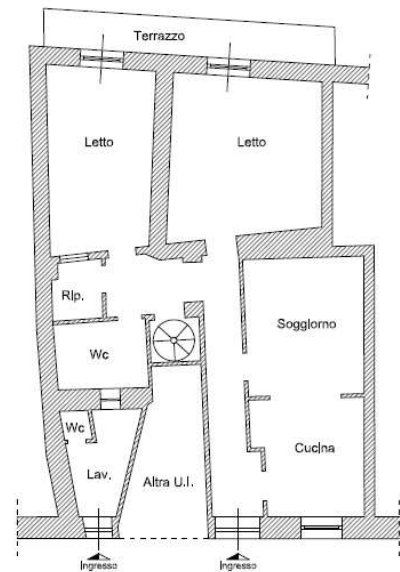
### Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in via Santa Maria, 101 del Comune di Atena Lucana (SA), riportato nel NCEU al foglio 12, p.lla 50 sub. 1, 4 e 5 con destinazione d'uso abitazione, depositi e locale Garage. Il bene in oggetto è situato nel centro storico della cittadina di Atena Lucana in un contesto edilizio di abitazione similari adiacenti. Per accedere all'appartamento bisogna raggiungere via Indipendenza e percorrere un tratto di strada pedonale fino all'ingresso dell'immobile. Il locale autorimessa invece aggetta direttamente su via Indipendenza al n.86. Il bene si sviluppa su tre livelli fuori terra tutti collegati tra di loro mediante delle rampe di scale in ferro. L'immobile, a seguito di accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale di Atena Lucana risulta realizzato antecedentemente al 1942, epoca nel quale non occorre alcuna autorizzazione edilizia. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, in alcuni punti presenta



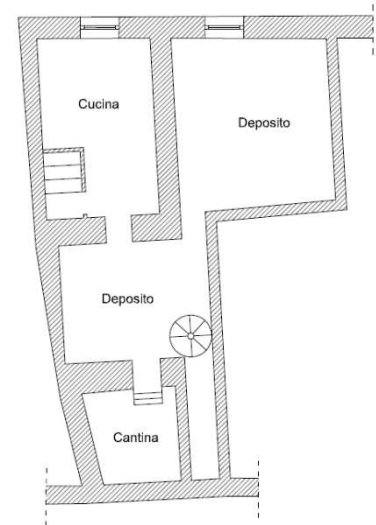
evidenti macchie di infiltrazioni provenienti dal piano superiore. La struttura è composta in muratura portante con solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico del tipo sottotraccia, alla data di accesso non erano funzionanti. La pavimentazione interna è in gress porcellanato in discreto stato di conservazione e così come gli infissi esterni in legno tradizionale. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile al grezzo.

L'immobile appartamento è così distribuito: Piano Terra – composto da un corridoio cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo. Un'altra stanza adibita a



lavanderia è posta in corrispondenza del bagno alla quale si accede da un ingresso esterno. Al piano

inferiore è posto il seminterrato, al quale si può accedere o mediante una scala interna a chiocciola in ferro, dall'appartamento, o da una rampa di scale sempre in ferro dall'autorimessa. Si compone di tre grandi ambienti, privi di pavimentazione e con soltanto l'intonaco civile al grezzo sulle pareti, e da due altri piccoli ambienti destinati a depositi. In detti locali, sono presenti gli impianti, ma non funzionanti. In un angolo di un locale (cucina) è installata una caldaia per il riscaldamento dell'appartamento al piano superiore. Nella stessa stanza è presente una cucina in muratura risalente all'epoca di realizzazione dello stabile. L'autorimessa, posta al piano terreno di via Indipendenza, si compone di un unico ambiente completamente allo stato



avanzato. L'autorimessa, posta al piano terreno di via Indipendenza, si compone di un unico ambiente completamente allo stato

grezzo e con portone di ingresso carrabile in ferro. Al suo interno è presente una grossa cisterna per l'accumulo dell'acqua.

## Consistenza.

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,80 mq	1,00	17,80 mq	H 2,10/2,50 m	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>17,80 mq</b>		

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	1,00	86,00 mq	H 3,10 m	Terra
Lavanderia	6,00 mq	0,60	3,60 mq		
Terrazzo	8,00 mq	0,35	2,80 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>92,40 mq</b>		

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, Fg.12 Part. 50 Sub.5.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	13,60 mq	1,00	13,60 mq	H 2,10/2,50 m	Terra
Deposito / Cantina	44,30 mq	0,60	25,58 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>40,18 mq</b>		

## Stato Conservativo.

L'appartamento al pian terreno si presenta con intonaci esterni in buono stato di conservazione, così come quelli delle pareti interne, ad eccezione del soffitto che in alcuni punti presenta evidenti macchie di infiltrazioni. La pavimentazione è in discreto stato di conservazione, così come anche le porte interne e gli infissi esterni in legno. Gli impianti

elettrico ed idraulico, alla data del sopralluogo, non risultavano funzionanti. Gli infissi, del seminterrato e la porta d'ingresso dell'autorimessa, risultano in avanzato stato di degrado. Complessivamente sull'immobile necessita un intervento di ristrutturazione generale.

### **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 Atena Lucana (SA) in "Zona A Centro storico" del vigente strumento urbanistico. È stato realizzato in epoca antecedentemente al 1942 e pertanto non vi è alcuna autorizzazione edificatoria.

### **Regolarità Urbanistica**

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Atena Lucana (SA), ha constatato che l'intero immobile in oggetto risulta essere stato realizzato in epoca antecedentemente al 1942 e pertanto non vi è alcuna autorizzazione edificatoria. Da quanto reperito presso l'Ente sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La presenza della scala a chiocciola che collega l'appartamento al seminterrato;
- Due luci presenti nell'autorimessa.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.



Le predette irregolarità possono essere sanate mediante la presentazione da parte di un tecnico abilitato di un Permesso a Costruire in Sanatoria. Alla luce di quanto descritto, lo scrivente, in fase di stima, provvederà ad effettuare una decurtazione dell'importo per sanare i predetti illeciti edilizi.

### **Stato di Occupazione.**

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava completamente libero e sgombero da mobilia e quant'altro.

### **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 stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita 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.

## **Divisibilità dei beni.**

I beni non risultano comodamente divisibili tra loro in quanto tutti gli impianti e i relativi ambienti sono direttamente collegati tra loro.

## **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 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** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

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

*"Borsino immobiliare" = 360,00€/mq*

OMI Agenzia delle Entrate = 400,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 450,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **403,33 €/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	0,99
coefficiente di condizione	0,98
coefficiente di panoramicità	0,99
coefficiente di regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,98
coefficiente di tipologia	0,99
coefficiente di superficie	0,99
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,90</b>

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	€ 403,33
Coefficiente di riduzione	0,90

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 363,00</b>
--------------------------------	-----------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- o **363,00 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
<b>Bene 1</b>	17,80 mq	363,00 €/mq	6.461,40 €	100,00
		<b>Totale</b>	<b>6.461,40 €</b>	

**Valore del Bene 1: € 6.461,40**

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: **€ 6.461,40**

Deprezzamento del 15%: € 969,21 a detrarre

**Valore finale del Bene 1: € 5.500,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *cinquemilacinquecento/00 euro*

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

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

*"Borsino immobiliare" = 600,00€/mq*

*OMI Agenzia delle Entrate = 570,00€/mq*

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

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **640,00 €/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):*

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>

<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,91</b>
---	-------------

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

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

valore unitario medio	€ 640,00
Coefficiente di riduzione	0,91

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 582,40</b>
--------------------------------	-----------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- o **582,40 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 2 - 3	132,58 mq	582,40 €/mq	77.214,59 €	100,00
		<b>Totale</b>	<b>77.214,59 €</b>	

**Valore del Bene: € 77.214,59**

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: **€ 77.214,59**

Deprezzamento del 15%: € 11.582,19 a detrarre

**Valore finale del Bene 2 - 3: € 60.100,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *sessantamilacento/00 euro*

**Bene 1 + Bene 2-3 = 65.600,00**

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 5.500,00**:

- *Regolarizzazione Urbanistica: € 2.000,00*
- *Oneri per sistemazioni impianti: € 3.000,00*

- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00*

**Valore finale dei Bene 1 - 2 - 3: € 60.100,00**

## 10 Suddivisione dei LOTTI

### **Lotto Unico**

**Bene 1** – Autorimessa, ubicata in Atena Lucana (SA) Viale Indipendenza, 86 Fg.12 Part. 50 Sub.1.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.4.

**Bene 3** – Locale Seminterrato, ubicata in Atena Lucana (SA) Via S. Maria, 101 Fg.12 Part. 50 Sub.5.

**Valore Totale Lotto: € 60.100,00**

*Diconsi: sessantamilacento/00 euro*

Quota in vendita 1/1

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 01/07/2024

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. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
7. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*

