

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

*Esecuzione Immobiliare 57 – 2020*

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:  
Buonconsiglio 4 S.r.l.  
(cessionaria di Banca Monte Pruno Credito Coop.)

- DEBITORI:

Sig. G. [REDACTED]

Sig.ra P. [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
8 [REDACTED]

Esperto incaricato:

Geo. [REDACTED]  
[REDACTED] (SA)  
Tel: 349/2663878  
E [REDACTED]  
P [REDACTED]



## **Indice della Perizia**

1.	Operazioni peritali	4
2	Titolarità	5
3	Dati catastali	6
4	Cronistoria dati catastali	6
5	Individuazione e confini catastali	9
6	Bene 1 e 2	11
7	Consistenza.	12
8	Stato Conservativo	12
9	Corrispondenza catastale Bene 1 - 2	13
10	Normativa Urbanistica Bene 1 - 2	13
11	Regolarità Urbanistica	13
12	Provenienza dei Beni 1 - 2	15
13	Formalità Pregiudizievoli	16
14	Stato di Occupazione	17
15	Vincoli od Oneri Condominiali	17
16	Servitù	17
17	Stima	17
18	Suddivisione dei LOTTI	21



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

**Dott.ssa Giuliana Santa Trotta**

Il sottoscritto Geometra **Mario Noce** con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero 40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 1007 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 04/11/2022, dalla S.V.I., Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Buonconsiglio 4 S.r.l. (cessionaria di Banca Monte Pruno Credito Coop.) c/ **Sig. **[redacted]**** e **Sig. **[redacted]**** iscritta al n. RGE 57/2020; in data 10/11/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore. Nel contempo, lo stesso scrivente, veniva a conoscenza di provvedere preliminarmente a verificare la completezza della documentazione depositata e gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento.

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 27 settembre 2023.

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 Avv. Lucia Mosca, in data 25/05/2023 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 Sant'Arsenio (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 due unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, tutte ricadenti nel Comune di Sant'Arsenio (SA):

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **SANT'ARSENIO (I307) (SA)**

Foglio 7 Particella **1904**

Partita: **1520**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANT'ARSENIO (I307) (SA)**

Foglio 7 Particella **1904**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 240,15**

Rendita: **Lire 465.000**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

Foglio 7 Particella **1904**

**Indirizzo:** VIA GUGLIELMO MARCONI Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **139 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **139 m<sup>2</sup>**

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Sant'Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **SANT'ARSENIO (I307) (SA)**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANT'ARSENIO (I307) (SA)**

Foglio 7 Particella **1904**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 207,36**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo:** VIA DEL QUINTE MILLE ANNO 10

**Dati di superficie:** Totale: **94 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **93 m<sup>2</sup>**

## 2 Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono rispettivamente ai seguenti debitori:

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.



- Sig. [REDACTED]  
 Nato a S. [REDACTED] il 26/01/1921  
 Residente in [REDACTED]  
 C.F. [REDACTED]  
**Proprietà 1/1**

P. [REDACTED]  
 194.  
 [REDACTED]  
 Residente in [REDACTED]  
 C.F. [REDACTED]  
**Proprietà 1/1**

### 3 Dati catastali

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano
07	1904			A/4	1	7,5 vani	139,00 mq	€ 240,15	1

Si precisa che la ditta intestataria catastalmente non corrisponde con la reale proprietà dell’immobile.

P. [REDACTED]  
 194.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]			A/4	2	[REDACTED]	94,00 mq	€ 200,00	[REDACTED]

Si precisa che entrambi i beni, che catastalmente sono individuate con due numeri di particella, di fatto sono un unico appartamento.

### 4 Cronistoria dati catastali

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal impianto meccanografico del 30/11/1973 al 25/09/1997	[REDACTED] nato a SANT’ARSENIO (SA) il 26/01/1921 Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a SANT’ARSENIO (SA) il 26/01/1921	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 07, Part. 1650 FR DIV SUB Superficie 42,00 mq Reddito Domenicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,00

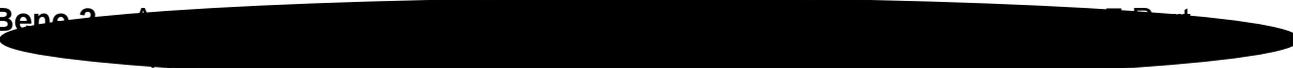


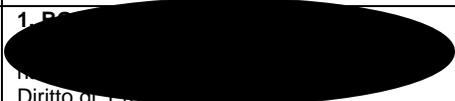
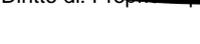


	<p>Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p>	
<p>Dal 25/09/1997 al 12/07/2023</p>	<p>[Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted] 1909          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted] 1932          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted] 13          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted] 20/07/19          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p><b>DLM</b>          [Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p> <p>[Redacted]          Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>          Fg. 07 Part. 1904          Categoria A/4, Classe 1,          Consistenza 7,5 vani          Superficie 139 mq          Rendita € 240,15</p>



	Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti  Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti  Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti  Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti	
--	--	--

**Bene 2** 

Periodo	Proprieta	Dati catastali
Dal impianto meccanografico del 30/06/1987 al 10/10/2001	Proprieta 1/1 	Consistenza 2,5 vani Rendita L. 180.000
Dal 10/10/2001 al 12/07/2023	1. Proprieta  Diritto di: Proprieta 	Catasto Fabbricati Fg. 7 Part. 1904 Superficie  Rendita € 207,50

Altre Variazioni:

- RISTRUTTURAZIONE del 03/07/2003 Pratica n. 306997 in atti dal 03/07/2003 RISTRUTTURAZIONE (n. 7834.1/2003);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2016 Pratica n. SA0305756 in atti dal 11/10/2016;
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 152046.1/2016);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 18/01/1996 in atti dal 23/04/1999 VSI (n. 11.1/1996)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/07/2003, prot. n. 000306997

## 5 Individuazione e confini catastali

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono tutti nel Comune di Sant'Arzenio (SA) e sono rispettivamente:

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arzenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

**Bene 2** 





Gli immobili confinano a Nord con Via Foce, ad Est con la part.Illa 191 a sud con Via G. Marconi ad Ovest con Part.Ille 195 e 1907.



## 6 Bene 1 e 2

### Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di fatto di un'unità immobiliare sita con due accessi uno da via G. Marconi n.65 e l'altro da via [REDACTED] del Comune di Sant'Arzenio (SA), riportato nel NCEU al foglio 07, p.lla 1904 e [REDACTED]

categoria A/4 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene, risulta catastalmente suddiviso in

due immobili distinti ma alla data di sopralluogo di fatto risultava essere un'unica unità immobiliare. È inserito in un complesso edilizio residenziale con numerose abitazioni

similari nelle aree limitrofe, si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati da una scala interna. Alla data

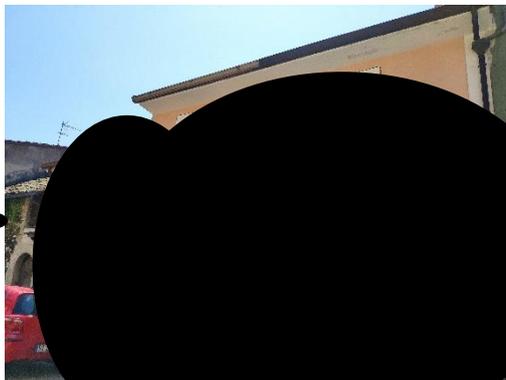
di accesso l'intero immobile si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura

portante è mista, parte in cemento armato e parte in muratura, con solai in latero cementizio. Gli impianti,

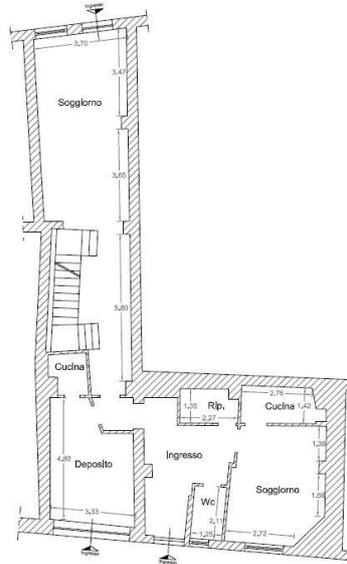
sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato di efficienza. La pavimentazione interna è in

gress porcellanata in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in alluminio e le porte interne in legno. Esternamente l'intero

immobile risulta rifinito con intonaco civile in buono di colore rosa pesca.



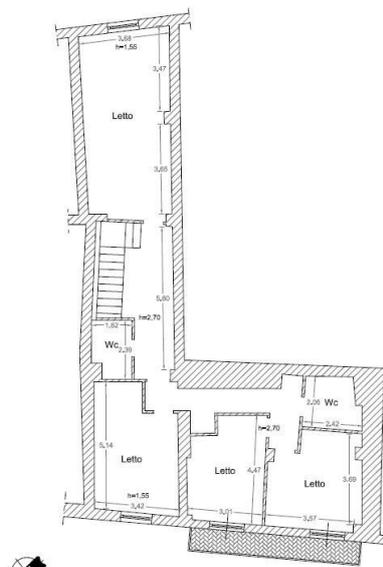
Pianta Piano Terra  
h= 2,70



L'immobile è così distribuito: Piano Terra – ingresso, soggiorno, cucina, wc, ampio salone deposito, ripostiglio e tinello.

Piano Primo – quattro camere da letto, disimpegno e due wc (Sottotetto).

Pianta Piano Primo



## 7 Consistenza.

**Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	H= 2,70 m	Terra
Abitazione (sottotetto)	59,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	H= Var	Primo
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,50 mq</b>		

**Bene 2 – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	H= 2,70 m	Terra
Abitazione	39,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	H= 2,70 m	Primo
Terrazzi	6,00 mq	6,00 mq	0,20	4,80 mq	-----	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,80 mq</b>		

## 8 Stato Conservativo

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, efficienti. Gli infissi esterni, così



come le porte interne, in ottimo stato. Nel suo complesso, l'intero appartamento è in buono stato conservativo.

## 9 Corrispondenza catastale Bene 1 - 2

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano non corrispondenti allo stato attuale, l'intero appartamento risulta diviso in due particelle con intestazioni differenti, ma di fatto è un unico appartamento. Risulta al suo interno una diversa distribuzione degli spazi e nella particella ● a seguito di lavori di ristrutturazione, non è più presente la scala che porta al piano superiore. L'intestazione della ditta della particella 1904 risulta non corrispondente con l'attuale proprietà. Inoltre, in visura, e di conseguenza nel pignoramento, viene riportato soltanto "Piano Primo", ma di fatto, e anche nelle planimetrie catastali presenti in banca dati catastale, l'immobile è correttamente rappresentato su due livelli. Pertanto lo scrivente, in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione percentuale per la sistemazione catastale.

## 10 Normativa Urbanistica Bene 1 - 2

Come da documentazione fornita dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arsenio il fabbricato ricade in Zona A – Centro Storico - come da P.R.G. vigente.



## 11 Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arsenio, ha constatato che gli immobili in oggetto risultano essere stati realizzati



antecedentemente al 1942 e per il **bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904, risulta una concessione edilizia n. 227 del 07/03/1988, e successiva variante in corso d’opera del 17/07/1990, intestata al S. [REDACTED] per la ristrutturazione dell’immobile con la legge 2019/81 post sisma dell’80. Va precisato che per detta particella la destinazione d’uso degli immobili, secondo la documentazione rilasciata dall’Ente Comunale, risulta essere deposito agricolo e non civile abitazione. Ai fini della regolarità urbanistica edilizia è necessario inoltrare istanza di “Accertamento di conformità urbanistica” ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i.. Nello specifico con la istanza di accertamento di conformità urbanistica si regolarizzerà il cambio di destinazione d’uso da locale deposito ad abitazione. Il suddetto cambio di destinazione è compatibile con quanto prescritto dalle norme del Piano regolatore vigente del Comune di Sant’Arsenio ed è subordinato così come prescritto dal citato art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i. al pagamento “a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’articolo 16. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

Per il [REDACTED] Comune non ha reperito e fornito allo scrivente alcuna documentazione tecnica e amministrativa inerente all’immobile in oggetto.

Essendo entrambi gli immobili rientranti in zona A centro storico del vigente piano regolatore comunale, le predette difformità possono essere sanate mediante pratica edilizia, pertanto in fase di stima lo scrivente provvederà ad apportare una decurtazione del valore finale dei beni per la sistemazione Urbanistica dell’immobile. Va precisato che



la pratica per il cambio di destinazione d'uso è soggetta a parere dell'Ente Comunale e che ad oggi, non è possibile stabilire con precisione la quota da versare per l'eventuale oblazione e spese tecniche.

## 12 Provenienza dei Beni 1 - 2

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904, pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/1:

- Testamento Olografo del 21/08/1981 per morte del sign. [REDACTED] [REDACTED] nominato a S. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] [REDACTED] stamento allegato al verbale del Notaio Fabrizio Amato di Polla, del 15/02/1983 ai n.ri 5132/1371 registrato a Sala Consilina il 23/02/1983 al n. 351, a
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno, trascritta a Salerno il 13/01/1996 al n.ro 791, a favore dei figli:  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti, per il totale di 1/1 della proprietà della deceduta P. [REDACTED]

**Bene 2**  
pervenuto a [REDACTED]

- a seguito Dichiarazione [REDACTED] presentata all'Ufficio [REDACTED] al n.ro [REDACTED]



Contro: [redacted]  
per la quota di 1/1.

### 13 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità:

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arzenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.  
Bene 2 [redacted]

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Salerno il 12/11/2020  
Reg. gen. 36633 - Reg. part. 28398  
Rogante: Tribunale di Lagonegro (SA)  
Data: 15/10/2020  
n. Rep.: 1328  
contro: [redacted]  
a favore: [redacted]  
[redacted] soc. coop con sede in Roscigno (SA).

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

Trascritto a Salerno il 18/03/2021  
Registro generale n. 10252 Registro particolare n. 8085  
Pubblico ufficiale Notaio D'ALESSIO MARIA  
Data 01/08/2013  
repertorio 37981  
contro: [redacted]  
a [redacted]

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Salerno il 05/08/2013  
Registro Particolare 2695 Registro Generale 29255  
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 37981/18865 del 01/08/2013  
a favore: banca di credito cooperativo monte pruno di Roscigno e di laurino società cooperativa [redacted]  
contro: [redacted]  
ANTONIO Nato il [redacted]  
Capitale [redacted] Tasso interesse annuo 5,5% Totale [redacted]



- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Salerno il 30/07/2015–  
Registro Particolare 3508 Registro Generale 27681  
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 1481/1151 del 23/07/2015  
a favore: banca di credito cooperativo monte pruno di Roscigno e di laurino  
società cooperativa  
contro: (MUTUATARIO E DATORE DI IPOTECA) LOR  
IPOTECA) Cardinale Andrea  
17/10/1939, LCP  
Capitale € Tasso interesse annuo 4,05% Totale €

## 14 Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati dai coniugi Cardinale unitamente alla

## 15 Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

## 16 Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

## 17 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" patrocinata dall'ordine degli ingegneri della provincia di Salerno e dal Collegio dei Geometri della provincia di Salerno.

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant'Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

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

*"Borsino immobiliare" = valore medio 720,00€/mq*

*OMI Agenzia delle Entrate = 750,00€/mq*

*Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 950,00€/mq*

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **806,67 €/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>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>



<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,95</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,85</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	€ 806,67
Coefficiente di riduzione	0,85

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 685,67</b>
--------------------------------	-----------------

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

- o **685,67 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	115,50 mq	685,67 €/mq		100,00
				100,00
<b>Totale</b>	218,70 mq	685,67 €/mq	149.955,30 €	

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: **€ 149.955,30**

Deprezzamento del 15%: € 22.493,30 a detrarre

A detrarre l'importo di € 12.000,00 per sistemazione urbanistica

**Valore finale dei Beni 1 e 2: € 115.500,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centoquindicimilacinquecento,00 euro*



## 18 Suddivisione dei LOTTI

# Lotto Unico

**Bene 1** – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

**Bene 2** – Appartamento, ubicato in Sant’Arsenio (SA) Via G. Marconi, Fg.7 Part. 1904.

**Valore finale del Bene: € 115.500,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centoquindicimilacinquecento,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 12/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

### ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Visure e wegis;*
5. *Planimetrie Catastali;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza.*

Geom. Mario Noce  
  