

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

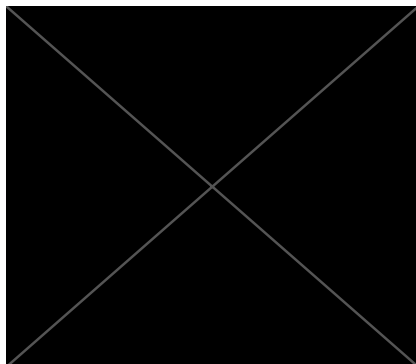
---

*Esecuzione Immobiliare 34 - 2012*

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:  
Guber Banca S.p.a.  
Via Corfù, 102  
Brescia (BS)  
C.F.: 03140600176
- 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 ..... | 5  |
| 3  | Dati catastali .....                                              | 6  |
| 4  | Cronistoria dati catastali .....                                  | 7  |
| 5  | Individuazione e confini catastali .....                          | 8  |
| 6  | Provenienza del Bene .....                                        | 10 |
| 7  | Formalità Pregiudizievoli .....                                   | 11 |
| 8  | Caratteristiche costruttive e descrizione .....                   | 12 |
| 9  | Stima .....                                                       | 18 |
| 10 | Suddivisione dei LOTTI .....                                      | 22 |



All'III.mo G.E.

**Dott. Aniello Maria De Plano**

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 29/05/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Guber Banca S.p.a. procuratrice di Buonconsiglio 3 S.r.l. già BCC Monte Pruno di Roscigno e Laurino nei confronti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta al n. RGE 34/2012; in data 07/06/2024 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 24 settembre 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. Vecchio Gianpiero, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 23/10/2024 alle ore 16.30, 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 sette unità immobiliari situate nel Comune di Sala Consilina (SA) così distinti in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

- Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.
- Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.
- Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.
- Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.
- Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 790.
- Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 990.

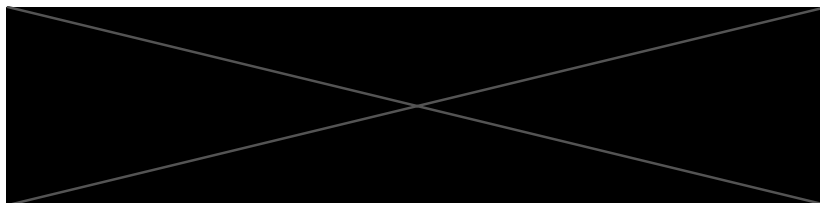


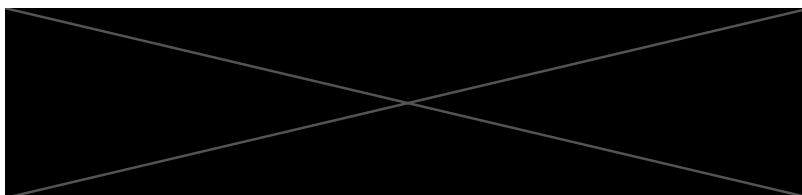
**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.



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

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





L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritto di proprietà di 1/1;

I coniugi sopracitati hanno contratto matrimonio in data 08.09.1996;

Con provvedimento del Tribunale di Lagonegro in data 06/09/2018 N.R.G. 1391/2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto in data 10/07/2018.

### 3 Dati catastali

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

| Dati di classamento |       |      |            |           |        |             |                      |         |       |
|---------------------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 35                  | 989   | 1    |            | BCNC      |        |             |                      |         | T     |

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

| Dati di classamento |       |      |            |           |        |             |                      |         |       |
|---------------------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 35                  | 989   | 3    |            | C/2       | 5      | 68,00 mq    | 73,00 mq             | € 56,19 | T     |

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

| Dati di classamento |       |      |            |           |        |             |                      |          |       |
|---------------------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
| 35                  | 989   | 4    |            | A/3       | 1      | 10,5 Vani   | 161,00 mq            | € 867,65 | T-1   |

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

| Dati di classamento |       |      |            |           |        |             |                      |         |       |
|---------------------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 35                  | 989   | 5    |            | C/3       | 3      | 56,00 mq    | 77,00 mq             | € 92,55 | T     |



**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 790.

| Dati di classamento |       |      |            |            |        |                      |              |                 |       |
|---------------------|-------|------|------------|------------|--------|----------------------|--------------|-----------------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria  | Classe | Superficie catastale | Reddito Dom. | Reddito Agrario | Piano |
| 35                  | 790   | =    |            | ORTO IRRIG | 3      | 731,00 mq            | € 22,65      | € 12,08         | T     |

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 990.

| Dati di classamento |       |      |            |             |        |                      |              |                 |       |
|---------------------|-------|------|------------|-------------|--------|----------------------|--------------|-----------------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria   | Classe | Superficie catastale | Reddito Dom. | Reddito Agrario | Piano |
| 35                  | 990   | =    |            | FU D ACCERT | =      | 663,00 mq            | ==           | =               | T     |

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 -

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 992.

| Dati di classamento |       |      |            |             |        |                      |              |                 |       |
|---------------------|-------|------|------------|-------------|--------|----------------------|--------------|-----------------|-------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria   | Classe | Superficie catastale | Reddito Dom. | Reddito Agrario | Piano |
| 35                  | 992   | =    |            | SEMINATI VO | 2      | 705,00 mq            | € 7,65       | € 5,83          | T     |

#### 4 Cronistoria dati catastali

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

- 08/05/2002: Costituzione (partita speciale A) – contrada Sagnano
- 26/08/2016: Variazione toponomastica → “Via Sagnano”

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

- 08/05/2002: Costituzione con intestazione a Casale Michelangelo
- 28/06/2002: Passaggio a [REDACTED]
- 04/04/2003: Variazione nel classamento
- 26/08/2016: Variazione toponomastica

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

- 08/05/2002: Costituzione con intestazione a [REDACTED]
- 28/06/2002: Passaggio a [REDACTED]
- 04/04/2003: Variazione nel classamento
- 26/08/2016: Variazione toponomastica



**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

- 08/05/2002: Costituzione come sub. 2 (C/2)
- 28/06/2002: Acquisto da parte di [REDACTED]
- 07/08/2002: Variazione destinazione d'uso → [REDACTED]
- 17/06/2003: Variazione nel classamento
- 26/08/2016: Variazione toponomastica

**Terreni Part. 989:**

- Fino al 24/04/2002: Ex particella 224 (seminativo) intestata [REDACTED]
- 24/04/2002: Frazionamento, variazione qualità in Ente Urbano

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 790.

- Pre-1973 → 1995: Ex particella 413 intestata a [REDACTED]
- 09/05/1995: Frazionamento e creazione della particella 790
- 28/06/2002: [REDACTED]

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 990.

- Pre-2002: Deriva da particella 224 (seminativo)
- 24/04/2002: Frazionamento
- 25/04/2012: Variazione d'ufficio: "immobile urbano non regolarizzato"
- 28/06/2002: [REDACTED]

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 992.

- Pre-2002: Deriva da particella 233
- 24/04/2002: Frazionamento
- 28/06/2002: [REDACTED]

**Passaggi di proprietà principali**

- Fino al 2002: Tutti i beni erano intestati a [REDACTED] lvo origini anteriori – [REDACTED]
- 28/06/2002: Quasi tutti i beni passano a [REDACTED] anche in comunione dei beni con Volpe Anna in alcuni casi

**5 Individuazione e confini catastali**

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono nel Comune di Sala Consilina:

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 990.



**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.



Il bene confina a Nord con part.ile 891 e 525 ad Est con le part. 798 a sud con Via Pastinelle e ad ovest con part. 223.



## 6 Provenienza del Bene

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

- Il sig. [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] rappresentavano proprietari dei beni per la quota 500/1000  
ciascuno in regime di comunione legale dei beni, a seguito di atto di compravendita  
del 28/06/2002 notaio Roberto Orlando di Polla (SA) registrato a Sala Consilina il  
15.07.2002 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 29.10.2002 ai nn. 29249/38791,  
da potere [REDACTED]
- Il sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentava proprietario dei beni (escluso il bene 5 Part.  
790) per la quota 1/1, a seguito di atto di compravendita del 08.09.1987 rep.13798  
racc.4096 a rogito del notaio [REDACTED] registrato a Sala Consilina il  
23.09.1987 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 18.09.1987 ai nn. 20225/25299,  
da potere da [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentava proprietario del bene 5 Part. 790 per la  
quota 1/1, a seguito di atto di compravendita del 28.08.1991 rep.84599 a rogito  
del notaio Bruno Agnese in Sala Consilina, registrato a Sala Consilina il  
13.09.1991 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 26.09.1991 ai nn. 19187/23841,  
da potere [REDACTED]



## 7 Formalità Pregiudizievoli

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

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

### Trascrizioni

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

Trascritto a Salerno il 15/05/2012

Reg. gen. 18495 - Reg. part. 15469

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Sala Consilina

Data: 08/05/2012

n. Rep.: 379.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

### Iscrizioni

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

Iscritto a Salerno il 28/12/2005

Reg. gen. 63974 - Reg. part. 16678

Rogante: Dott.ssa D'ALESSIO MARIA

Rep. 26466

Data: 01/12/2005



Capitale € 220.000,00 Tasso interesse annuo 4.315% Tasso interesse semestrale  
- Interessi - Spese - Totale € 440.000,00  
Data 01/12/2005 Numero di repertorio 26466

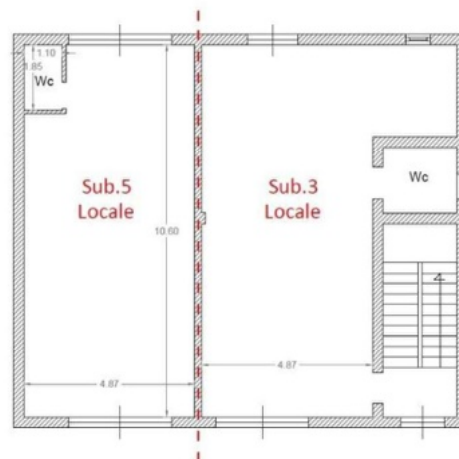
## 8 Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni oggetto della presente procedura sono situati in Via Pastinelle n.140, nel Comune di Sala Consilina (SA), compongono un lotto immobiliare completo, che include un fabbricato ad uso civile abitazione con la sua corte esclusiva e ulteriori terreni adiacenti. Questa proprietà sorge su un'area designata come zona omogenea E (agricola) nel P.R.G. Comunale.



Nonostante la sua natura periferica, la posizione è strategicamente vantaggiosa a pochi chilometri dal centro cittadino e dallo svincolo autostradale Padula-Buonabitacolo.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Pastinelle attraverso un doppio ingresso automatizzato, pedonale e carrabile, posizionati alle estremità delle particelle 989 e 790. L'abitazione, si affaccia su un giardino verdeggiante, attraversato da un vialetto pedonale pavimentato che cinge l'abitazione su tre lati. La restante porzione di

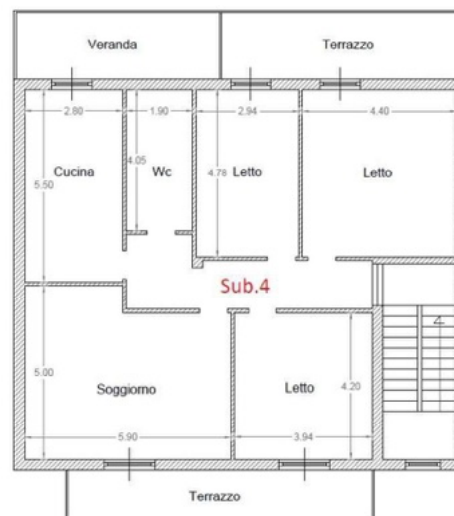


corte pertinenziale sul retro è rifinita con lastroni quadrati in cemento, mentre il percorso carrabile sulla particella 790 si distingue per la sua superficie in pietrisco battuto.

Una tettoia accessoria di circa 36 mq (6x6 m) è presente sulla particella 990, a circa 16 metri dal retro dell'edificio principale. Questa struttura in metallo, con tetto in lamiera di acciaio zincato, è aperta su un lato e chiusa sui restanti, fungendo da deposito e posto



auto. La sua regolarità urbanistica è attestata, ed è stata oggetto di un accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio che le ha assegnato un proprio identificativo catastale (part.IIa 1356 sub 1) in data 25/04/2012, in attesa della presentazione del tipo mappale. Si segnala l'assenza della planimetria catastale per la stessa.



Il fabbricato residenziale è costruito con una solida struttura in cemento armato, collegamenti verticali e solai in latero-cemento. Le murature perimetrali in laterizio con isolamento interno e i muri divisorii interni in laterizio assicurano comfort e stabilità. Il tetto, in legno e privo di isolamento, è a doppia falda e ricoperto da tegole. Le sue finiture esterne sono di pregevole fattura, con intonaco bianco su tutti i lati e un basamento in pietra tagliata su tre lati.

La residenza si sviluppa su due livelli: il piano terra è dedicato in parte a ripostiglio/deposito con servizio igienico, e in parte a una spaziosa tavernetta con angolo cottura e servizio igienico, il tutto con un'altezza utile di 3,80 m. Il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è destinato all'uso abitativo con un'altezza utile di 3,00 m e comprende: una cucina di con accesso al balcone retrostante, un ampio soggiorno/studio, un disimpegno, una camera matrimoniale con accesso al balcone posteriore, una camera adiacente anch'essa con accesso al balcone posteriore, un'altra camera da letto con accesso al balcone sul prospetto principale e un servizio igienico. Gli interni si presentano in ottimo stato di manutenzione, con cieli e pareti intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in gres ceramico, e i bagni sono in buono stato, completi di



apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria. Le cucine, sia al piano terra che al primo piano, sono piastrellate. I serramenti esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro, dotati di avvolgibili termo-elettrici in alluminio e zanzariere. Le porte interne sono in legno e il portone d'ingresso è blindato. Il vano scala di collegamento è intonacato, tinteggiato e rifinito con pedate e alzate in marmo. La soffitta, invece, si trova allo stato rustico, priva di tinteggiatura, pavimentazione e rifiniture, con un'altezza utile media di 1,30 m.

L'immobile è ben equipaggiato con un impianto di riscaldamento autonomo, stufa a legna e termoconvettori al piano terra. Dispone inoltre di acqua potabile municipale, energia elettrica, impianto citofonico. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia a GPL, e lo scarico delle acque è convogliato alla fognatura pubblica. Grazie a una buona esposizione, l'abitazione gode di un'adeguata illuminazione e ventilazione naturale. Lo stato generale di manutenzione è complessivamente buono. I terreni retrostanti, di forma rettangolare e pianeggianti, non sono attualmente coltivati. L'intera proprietà è delimitata da siepi e alberi ad alto fusto, garantendo privacy e un ambiente piacevole.

## Consistenza.

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

| Destinazione       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|--------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Locali Piano terra | 46,00 mq         | 89,88 mq         | 0,50         | 44,94 mq                 | H 3,80 m | Terra   |
| Laboratorio        |                  | 61,83 mq         | 1,00         | 61,83 mq                 | H 3,80 m | Terra   |
| Abitazione         | 728,00 mq        | 136,64 mq        | 1,00         | 136,64 mq                | H 3,00 m | Primo   |
| Soffitta           |                  | 136,64 mq        | 0,50         | 68,32 mq                 | =        | Secondo |



|                                              |  |           |      |                           |   |       |
|----------------------------------------------|--|-----------|------|---------------------------|---|-------|
| Balconi                                      |  | 40,22 mq  | 0.20 | 8,04 mq                   | = | Primo |
| Tettoia                                      |  | 36,00 mq  | 0.25 | 9,00 mq                   |   | Terra |
| Corte esterna                                |  | 329,29 mq | 0.05 | 16,46 mq                  |   | Terra |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |  |           |      | <b>345,00 mq</b>          |   |       |
|                                              |  |           |      | <b>Valore arrotondato</b> |   |       |

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

| Destinazione   | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza                   | Piano |
|----------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------|
| Terreno Bene 5 | 731,00 mq        | 1,00         | 731,00 mq                | =                         | Terra |
| Terreno Bene 6 | 663,00 mq        | 1,00         | 663,00 mq                | =                         | Terra |
| Terreno Bene 7 | 705,00 mq        | 1,00         | 705,00 mq                | =                         | Primo |
|                |                  |              |                          | <b>2.099,00 mq</b>        |       |
|                |                  |              |                          | <b>Valore arrotondato</b> |       |

## Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue parti e rifiniture. Anche la corte perimetrale all'edificio e i terreni pertinenziali sono in buono stato manutentivo.

## Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, sono emerse le seguenti difformità:

1. Parte del balcone al piano primo è stata trasformata in veranda;
2. Manca la planimetria relativa al manufatto "tettoia" ricadente sulla particella 990, oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate la quale già ha



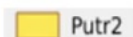
attribuito d'ufficio la particella 1356 sub. 1, detta opera è assentita urbanisticamente, ma non regolarizzata catastalmente;

Alla luce di quanto rappresentato, per regolarizzare lo stato dei luoghi bisogna procedere alla redazione di pratica di accatastamento sia ai terreni che ai fabbricati. Pertanto lo scrivente in fase di stima provvederà a decurtare un importo atto alla regolarizzazione catastale del solo punto n. 2 in quanto il punto n. 1 non può essere regolarizzato perché abusivo. Va precisato che nonostante detta incongruenza, l'immobile può essere messo in vendita.

### **Normativa Urbanistica.**

Il bene ricade all'interno del Comune di Sala Consilina (SA) in "zona E - produttiva agricola comune" del vigente Piano Regolatore Generale.

Vincolo: Pericolosità Frana



### **Regolarità Urbanistica.**

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

- Licenza Edilizia n. 129 del 23/07/1974 – Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 33 del 07/03/1994 – Completamento del fabbricato per civile abitazione;



- D.I.A. n. 217/2002 del 01/07/2002 – Cambio di destinazione d'uso locale piano terra;
- Permesso di Costruire n. 317 del 04/08/2003 – realizzazione di una tettoia pertinenziale al fabbricato per civile abitazione;

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

E' presente su parte del balcone al primo piano una veranda di circa 12 mq. per la quale non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa. Pertanto in fase di stima lo scrivente provvederà ad apportare una decurtazione sul valore di stima per la rimozione della struttura, in quanto la stessa non può essere sanata. Va precisato che nonostante detta incongruenza, l'immobile può essere messo in vendita.

### **Stato di Occupazione.**

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava detenuto dal debitore esecutato.

### **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 stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- È stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile;

## 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** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

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

*"Borsino immobiliare" = 1.000,00€/mq*

*OMI Agenzia delle Entrate = 900,00€/mq*

*Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.200,00€/mq*

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **1.033,33 €/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):*

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| <i>coefficiente di ubicazione</i>                 | <i>0,99</i> |
| <i>coefficiente di condizione</i>                 | <i>0,98</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>0,99</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>0,92</b> |

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

**Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| valore unitario medio     | € 1.033,33 |
| Coefficiente di riduzione | 0,92       |

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>valore unitario ridotto</b> | <b>€ 950,67</b> |
|--------------------------------|-----------------|

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



- **950,67 €/mq** il valore al metro quadro;

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo  | Quota in vendita |
|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Bene 1-2-3-4         | 345,00 mq                | 950,67 €/mq     | 327.980,00 €        | 100,00           |
|                      |                          | <b>Totale</b>   | <b>327.980,00 €</b> |                  |

**Valore del Bene: € 327.980,00**

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 4.500,00**:

- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*
- *Oneri per il ripristino dello stato autorizzato urbanisticamente e aggiornamento catastale: € 4.000,00*

$$€ 327.980,00 - € 4.500,00 = € 323.480,00$$

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: **€ 323.480,00**

Deprezzamento del 15%: € 48.522,00 a detrarre

**Valore finale del Bene 1-2-3-4: € 275.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *duecentosettantacinquemila/00 euro*

**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

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 e valutato i valori della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 5,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie totale di tutti i beni | Valore unitario | Valore complessivo |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|
| Bene 5-6-7           | 2.063,00 mq                       | 5,00 €/mq       | 10.315,00 €        |
|                      |                                   | <b>Totale</b>   | <b>10.315,00 €</b> |

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: **€ 10.315,00**

Deprezzamento del 15%: € 1.547,25 a detrarre

**Valore finale dei Beni 5-6-7: € 8.800,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ottomilaottocento,00 euro*

## 10 Suddivisione dei LOTTI

### Lotto Unico

**Bene 1** – Bene Comune non Censibile, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.1.

**Bene 2** – Deposito, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.3.

**Bene 3** – Abitazione, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.4.

**Bene 4** – Laboratorio, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle,140 Fg.35 Part. 989 Sub.5.

**Valore finale dei Beni: € 275.000,00**



**Bene 5** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 790.

**Bene 6** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 990.

**Bene 7** – Terreno, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Pastinelle, 140 Fg.35 Part. 992.

**Valore finale dei Beni: € 8.800,00**

**Valore finale del Lotto: € 283.800,00**

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 10/07/2025

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.*

