



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Provincia POTENZA



Esecuzione Immobiliare 41 - 2021

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



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



- CREDITORE PROCEDENTE:
Monte dei paschi di Siena S.P.A.
Via Solimbeni, 3 53100
Siena (SI)
C.F.: 00884060526



- 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	6
5	Individuazione e confini catastali	6
6	Provenienza del Bene	8
7	Formalità Pregiudizievoli	9
8.1	Bene 1	10
9	Stima	13
10	Suddivisione dei LOTTI	17



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 05/03/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. c/ [REDACTED] al n. RGE 41/2021; in data 07/03/2024 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 17 settembre 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. Mike Pasquale Manzolillo, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 20/03/2024 alle ore 15.45, 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 Maratea (PZ), 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;

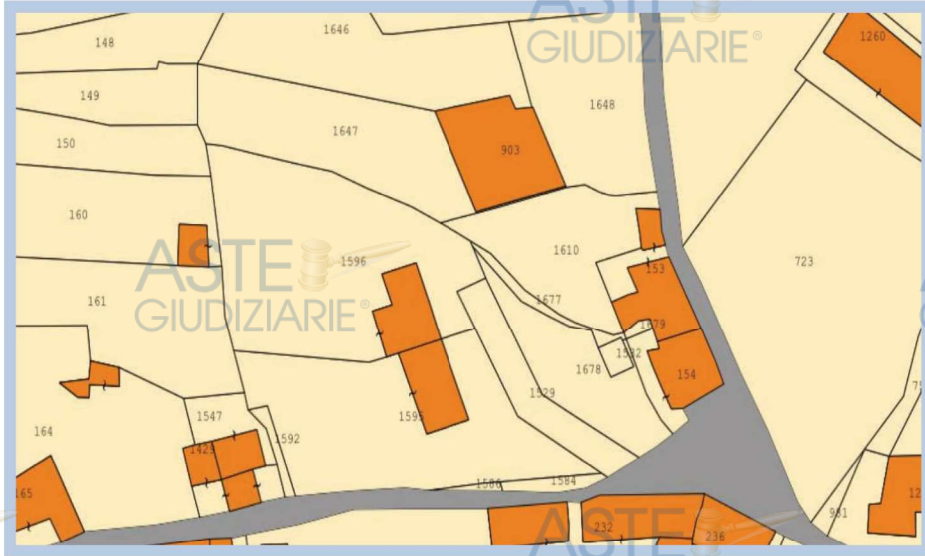
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

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 sette unità immobiliari situate nel Comune di Maratea (PZ) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Maratea (PZ) C.da Massa, snc Fg.45 Part. 1596.





Reg. gen. 21073 - Reg. part. 1313
Rogante: Branca Francesco
Rep.160/137
Data: 27/12/2013

8.1 Bene 1

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in contrada Massa del Comune di Maratea (PZ), riportato nel NCEU al

foglio 45, p.lla 1596 categoria A/3 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è inserito in un

contesto edilizio con sporadiche abitazione simili nelle aree limitrofe. Per accedere all'immobile bisogna prima raggiungere il centro cittadino del comune di Maratea Capoluogo e poi seguire le indicazioni per

contrada Massa ed infine raggiungere Via Massa Piano dell'orco, snc. Il bene si sviluppa

su un unico livello al pian terreno, con una piccola corte esclusiva perimetrale. L'accesso

al bene avviene mediante una stradina con pavimentazione in calcestruzzo, percorribile in auto, la quale particella risulta essere comproprietaria anche l'esecutata per la quota

di 1/3, ma non rientrante nel pignoramento. L'immobile si presenta in discreto stato di

manutenzione e conservazione. La struttura è composta verticalmente da muratura portante con mattoni del tipo antisismico ed orizzontale con solai in latero cementizio. Gli

impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti

funzionanti. La pavimentazione interna è in ceramica smaltata in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in legno tradizionale con scuti interni a telaio

fisso. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile.



L'immobile è così distribuito: Piano Terra – composto da un ingresso soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. La corte esterna si presenta, incline verso valle, recintata lungo tutto il perimetro e sono presenti due cassette in legno rimovibili dalle ridotte dimensioni che vengono adoperate come deposito attrezzature.

Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Maratea (PZ) C.da Massa, snc Fg.45 Part. 1596:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	H 2,70 m	Terra
Corte esterna	728,00 mq	728,00 mq	0,10	72,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				130,80 mq		

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. Si precisa inoltre che la superficie della corte perimetrale in fase di stima sarà considerata quale valore aggiunto all'immobile in quanto direttamente collegato ad esso.

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta con intonaci esterni in buono stato di conservazione, così come quelli delle pareti interne. La pavimentazione è in buono stato di conservazione, così come anche la porta in legno esterna. All'interno dell'abitazioni in sommità del bagno è presente qualche piccola macchia di umidità. L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, risultava essere efficiente. Complessivamente, l'intero immobile risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.



Corrispondenza catastale



Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, 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 Maratea (PZ) in "zona V 2.2" del Piano territoriale paesistico di Vasta Area. L'immobile rientra nella perimetrazione del cento Urbano n.7 come da Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 13/04/2006.

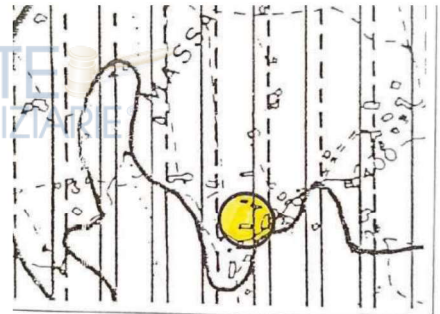


Tavola: PM1



V2.2 QUALITA' AREALI COSTITUITE DA MEDIO INTERESSE PERCETTIVO E NATURALISTICO, COINVOLGENTI INSEDIAMENTI COLLINARI.



Regolarità Urbanistica



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

- Permesso Di Costruire n. 12 del 15/03/2012;

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

E' presente il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Maratea N.2/2013.





Stato di Occupazione



Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava detenuto dal [REDACTED] e da un componente della sua famiglia, anche se non presente alla data di accesso così come da verbale redatto dal Custode Giudiziario.



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.



- È presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- È stato reperito il certificato di collaudo statico;
- È stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



9 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L.



132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti 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 – Abitazione, ubicata in Maratea (PZ) C.da Massa, snc Fg.45 Part. 1596:

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

"Borsino immobiliare" = 700,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 800,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 850,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **783,33 €/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>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</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>
Totale coefficiente di riduzione	0,89



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

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



valore unitario medio	€ 783,33
Coefficiente di riduzione	0,89

valore unitario ridotto	€ 697,17
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o 697,17 €/mq il valore al metro quadro;



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	130,80 mq	697,17 €/mq	91.189,40 €	100,00
		Totale	91.189,40 €	



Valore del Bene: € 91.189,40

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: **€ 91.189,40**

Deprezzamento del 15%: € 13.678,41 a detrarre





Valore finale del Bene 1: € 77.500,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *settantasettemilacinquecento/00 euro*

10 Suddivisione dei LOTTI



Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Maratea (PZ) C.da Massa, snc Fg.45 Part. 1596:

Note critiche: [REDACTED] anche della particella 1529 che funge da vialetto di accesso all'immobile ma che non risulta essere stato pignorato.



Valore finale del Bene 1: € 77.500,00



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 17/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipotecastiche;*
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.*

