



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 63/2020

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Custode giudiziario:

dott. Giampiero Petracca

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

UDIENZA: 21/11/2023

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma

Stamp: COCCILOVA MAURIZIO ARCHITETTO PROVINCIA DI SALERNO
Signature: Maurizio Cocilova

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

Indice generale

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati 6

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; 6

oppure: 6

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 6

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto 6

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. 6

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale 7

attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico 7

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle 7

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente 7

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). 7

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; 7

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 7

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati 8

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 8

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. 10

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985; 11

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 11

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; 13

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 13

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione; 14

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione

MAURIZIO COCILOVA

architetto

e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 15

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 15

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, 18
la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 24

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; 24

Allegati alla presente:25

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 63/2020**

promossa dalla FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

contro

il sig. -----

G.E. : dott.ssa G.S. TROTTA

CUSTODE: dott. Giampiero Petracca

Premessa

In data 22 novembre 2022, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 63/2020 R.G.E. promossa dalla **FINO 1 SECURITISATION S.r.l.** contro il sig.-----, il seguente incarico:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,

l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta

per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Agli atti risulta depositata la certificazione notarile attestante la provenienza dei beni eseguiti in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

Dall'esame della documentazione è emerso che i beni sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

Bene n. 1: Foglio n. 11 part.III n. 231 sub 4

Bene n. 2: Foglio n. 12 part.III n. 494

Bene n. 3: Foglio n. 12 part.III n. 495 sub 1

Bene n. 4: Foglio n. 12 part.III n. 495 sub 2

Bene n. 5: Foglio n. 12 part.III n. 495 sub 4

I beni suelencati sono pervenuti agli esecutati ----- in virtù di atto di compravendita del 07/03/1987, a firma del notaio Vomero, trascritto a Potenza il 24/03/1987 ai nn. 4072/3575 dai sigg. ----- (nata a Missanello il 02/09/1903) e ----- (nato a Napoli il 26/03/1940).

A quest'ultimi in virtù di atto di compravendita dell'11/08/1977, a firma del notaio De Bellis, trascritto a Potenza il 07/09/1977 ai nn. 8953/8012 dai sigg. ----- (nato a Spinoso il 08/05/1925), ----- (nata a Missanello il 13/04/1949) e ----- (nata in Francia il 12/03/1959).

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la provenienza

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Agli atti non è presente l'estratto catastale attuale e neanche quello storico.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

I dati catastali storici e attuali corrispondono a quelli indicati nella relazione notarile.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

I sigg. ----- sono coniugati in regime di comunione di beni.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Bene n. 1:

Fabbricato sito nel centro antico del Comune di Missanello formato da due piani, uno seminterrato ed uno fuoriterra (entrambi adibiti a due distinte abitazioni) con sovrastante copertura a falde. Il fabbricato si trova lungo la Via Boldoni al civico 24 ed è identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 231 sub 4, di vani 3,5.

Le abitazioni sono accessibili con portone autonomo direttamente dalla Via Boldoni e dalla stradina sottostante e sono sviluppati su due piani fuoriterra (piano seminterrato e primo con sottotetto non abitabile).

Oggetto di pignoramento è soltanto il piano ubicato al piano seminterrato mentre, l'intero fabbricato, così come rilevato presso l'agenzia del Territorio di Potenza, è composto da un altro piano superiore a quello pignorato e da un locale deposito. Di seguito riporta la consistenza catastale dell'intero immobile:

Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 29/09/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MISSANELLO** Codice: **F249**

Foglio: **11** Particella: **231**

Immobili individuati: **5**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	11	231	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	11	231	3	VIA BOLDONI n. 18 Piano T		A04	05	2,5 vani	R.Euro:81,34		
<input type="radio"/>	11	231	2	VIA BOLDONI n. 4 Piano T		A04	03	1 vani	R.Euro:23,76		
<input type="radio"/>	11	231	4	VIA BOLDONI n. 24 Piano T		A04	05	3,5 vani	R.Euro:113,88		
<input type="radio"/>	11	231	5	VIA BOLDONI n. 5 Piano T		C02	05	15 m ²	R.Euro:19,37		

Il piano oggetto di pignoramento e ubicato al piano seminterrato è composto da una zona giorno formata da un ingresso con una cucina, un bagno e sala da pranzo e, da una zona notte formata da corridoio e due camere da letto. L'alloggio seminterrato ha un livello di 30 cm inferiore rispetto al piano stradale.

Le condizioni dell'intero piano sono discrete e si presentano con impianti a norma, impianto di riscaldamento con ventilconvettore ad aria e infissi di buona fattura.

La planimetria catastale è conforma a quanto rilevato dal sottoscritto.

Al Comune di Missanello, presso l'area tecnica, non è stato possibile ricavare documentazione comprovante la legittimità urbanistica di tale bene. Sono presenti due provvedimenti edilizi, una S.C.I.A. (segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 20/05/2015 (prot. N. 1178) a nome della sig.ra -----, con la quale si segnalavano lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura ma, la pratica è stata presentata facendo riferimento al solo subalterno 2 della part.lla n. 231 e riferita all'abitazione posta al piano superiore rispetto al piano oggetto di pignoramento. Pertanto, i lavori venivano denunciati per il rifacimento della copertura dell'intero fabbricato ma nella pratica veniva riportato il subalterno collegato al piano terra e non a quello pignorato.

Successivamente, con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) datata 23/07/2015 (prot. N. 1767) a nome sempre della sig. -----, venivano comunicati lavori di Manutenzione straordinaria all'intero stabile in quanto riferiti ai subalterni 2 e 4 (oggetto di pignoramento) della part.lla n. 231. I lavori consistevano di nella realizzazione di tramezzature interne, un impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico, la sostituzione degli infissi con nuovi in alluminio o legno alluminio, rifacimento dell'intonaco interno e della pavimentazione interna. Entrambe le pratiche non presentano elaborati grafici atti a dichiarare la consistenza planimetrica in termini di destinazioni d'uso, di superfici e volumi ma solo delle relazioni descrittive dei lavori a farsi.

Pertanto, non è possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato, benchè meno del piano seminterrato oggetto di pignoramento. L'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 2011.

Infine, il bene confina a Nord, ad Est e ad Ovest con la Via Boldoni mentre, a Sud con altra proprietà identificata alla part.lla n. 210.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 1.

Beni n. 2-3-4-5:

I beni elencati ai punti 2-3-4-5 pur essendo distinti fanno parte dello stesso immobile, sviluppato su più piani (part.lla 495 sub 1-2-4), con annesso terreno di pertinenza (part.lla n. 494).

Dall'estrazione dell'elaborato planimetrico dell'intero immobile il subalterno n. 4 è composto da due piani denunciati "in corso di costruzione" e con categoria catastale "F3". A seguito

dell'accesso e del rilievo degli stessi si è appurato, invece, che il piano terra è un piano residenziale completo e abitato dalla figlia degli esecutati mentre, il piano primo, accessibile con scala interna, è ancora allo stato di "grezzo" e conforme a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio di Potenza.

Come detto in precedenza, il fabbricato è sito in Missanello (Pz) alla Via Aldo Moro al civico n. 34, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.IIa n. 495 sub 1-2-4.

Il piano seminterrato è accessibile internamente con scala comune agli altri piani e dall'esterno dal terreno di pertinenza, anch'esso oggetto di pignoramento e identificato alla part.IIa n. 494.

Il piano terra è collegato direttamente con Via Aldo Moro ed è destinato a residenza. Da tale piano, attraverso la scala interna, è possibile accedere al piano seminterrato e al piano primo.

Il piano terra ed il piano seminterrato si presentano completi, solo il corpo scala è incompleto internamente e allo stato di "grezzo". Il piano primo, invece, è anch'esso incompleto e allo stato di "grezzo".

E' importante far rilevare che presso l'Agenzia del Territorio di Potenza la planimetria catastale dei piani terra e primo non sono presenti in quanto dichiarati "in corso di costruzione" con categoria F3. Come detto in precedenza, il piano terra risulta completo ed abitato e, quindi, non più conforme con gli atti presenti all'Agenzia del Territorio.

Inoltre, dal punto di vista urbanistico, presso il Comune di Missanello non è stato possibile reperire documentazione tale da accertare la legittimità del fabbricato. Agli atti del registro delle Concessioni edilizie risulta una Concessione Edilizia n. 31 del 20/05/1987 intestata ai debitori ed un rinnovo di concessione edilizia del 09/08/1990. Purtroppo, pur essendo presenti i due provvedimenti edilizi nel registro delle concessioni dell'Area Tecnica del Comune di Missanello, non è stato possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato in quanto mancanti nell'archivio le pratiche suddette e gli elaborati grafici necessari alla verifica della conformità planimetrica e volumetrica dello stabile. Come per il bene precedente, l'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 1992.

Infine, il bene confina a Nord con altra proprietà (identificata al NCEU alle part.IIe n. 403 e 492), a Sud con altra proprietà (identificata alle part.IIe n. 422 e 63) ad Est con altra proprietà (identificata alla part.IIa n. 62) e ad Ovest con la strada comunale Via Aldo Moro.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 2.

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della

MAURIZIO COCILOVA

architetto

costruzione o del ripristino.

Per tutti i beni oggetto di pignoramento, non essendo beni strumentali, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, è soggetto al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Per il bene n. 1 trattasi sicuramente di fabbricato realizzato prima del 02/09/1967 e pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico ma, non è possibile accertare la data della sua realizzazione in quanto agli atti del Comune di Missanello non ci sono

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

BENE N. 1

Al Comune di Missanello, presso l'area tecnica, non è stato possibile ricavare documentazione comprovante la legittimità urbanistica di tale bene. Sono presenti due provvedimenti edilizi, una S.C.I.A. (segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 20/05/2015 (prot. N. 1178) a nome della sig.ra -----, con la quale si segnalavano lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura ma, la pratica è stata presentata facendo riferimento al solo subalterno 2 della part.IIa n. 231 e riferita all'abitazione posta al piano superiore rispetto al piano oggetto di pignoramento. Pertanto, i lavori venivano denunciati per il rifacimento della copertura dell'intero fabbricato ma nella pratica veniva riportato il subalterno collegato al piano terra e non a quello pignorato.

Successivamente, con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) datata 23/07/2015 (prot. N. 1767) a nome sempre della sig.ra -----, venivano comunicati lavori di Manutenzione straordinaria all'intero stabile in quanto riferiti ai subalterni 2 e 4 (oggetto di pignoramento) della part.IIa n. 231. I lavori consistevano di nella realizzazione di tramezzature arch. Maurizio Cocilova 11

interne, un impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico, la sostituzione degli infissi con nuovi in alluminio o legno alluminio, rifacimento dell'intonaco interno e della pavimentazione interna. Entrambe le pratiche non presentano elaborati grafici atti a dichiarare la consistenza planimetrica in termini di destinazioni d'uso, di superfici e volumi ma solo delle relazioni descrittive dei lavori a farsi.

Pertanto, non è possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato, benchè meno del piano seminterrato oggetto di pignoramento. L'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 2011.

BENI N. 2-3-4-5

Dal punto di vista urbanistico, presso il Comune di Missanello non è stato possibile reperire documentazione tale da accertare la legittimità del fabbricato. Agli atti del registro delle Concessioni edilizie risulta una Concessione Edilizia n. 31 del 20/05/1987 intestata ai debitori ed un rinnovo di concessione edilizia del 09/08/1990. Purtroppo, pur essendo presenti i due provvedimenti edilizi nel registro delle concessioni dell'Area Tecnica del Comune di Missanello, non è stato possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato in quanto mancanti nell'archivio le pratiche suddette e gli elaborati grafici necessari alla verifica della conformità planimetrica e volumetrica dello stabile. Come per il bene precedente, l'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 1992.

MAURIZIO COCILOVA

architetto

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



COMUNE DI MISSANELLO

Tel. 0971/955076 Partita IVA 01327720767 fax 0971/955235

(Provincia di POTENZA)

Ufficio Tecnico

Prot.2999 del 16 ottobre 2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI TERRENO RILASCIATO AI
SENSI DELL'ART.30 DEL D.P.R. 06.06.2001, n.380

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visto Il Piano Regolatore Generale di questo Comune;
Visto l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001,n.380;
Vista la richiesta pervenuta da parte dell'arch. Maurizio Cocilova in qualità di CTU della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. Tribunale di Lagonegro n.63/2020, acquisita agli atti di questo Ente al prot.763 in data 15.03.2023, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanista per di cui sopra , della particella n.494 del foglio 12 ;

A T T E S T A

Che il terreno catastalmente contraddistinto al:

foglio di mappa n.12 particella n.494 di mq 525, (per mq 381) ricade nella zona "B1 Consolidamento e ristrutturazione" in cui sono vigenti le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Divieto di edificazione

foglio di mappa n.12 particelle n.494 di mq 525 (per mq 144) , ricade nella zona 'E agricola' in cui sono vigenti le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- lotto minimo per l'edificazione ruralemq. 4.000
- indice di fabbricazione per pertinenze agricolemc./mq. 0,07
- indice di fabbricazione per abitazionemc./mq. 0,03
- distanza dalle strade (ciglio) statalemt. 30,00
- distanza dalle strade (ciglio) provincialimt. 20,00
- distanza dalle strade (ciglio) comunalimt. 20,00
- distanza dai confini in assolutomt. 10,00;

La particella n.494 del foglio di mappa n.12 appartiene ad un comune montano classificata come " Area ad agricoltura con modelli organizzativi più avanzati" (D1)

Si rilascia il presente attestato a richiesta di parte, in carta resa libera, per uso amministrativo . Il presente attestato ha validità di un anno a decorrere dalla data di rilascio.

Dalla Residenza Municipale, li 16 ottobre 2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica

(Geom. Domenico LA VECCHIA)

*(documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate)*

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene n. 1:

Fabbricato sito nel centro antico del Comune di Missanello formato da due piani, uno seminterrato ed uno fuoriterza (entrambi adibiti a due distinte abitazioni) con sovrastante copertura a falde. Il fabbricato si trova lungo la Via Boldoni al civico 24 ed è identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 231 sub 4, di vani 3,5.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica conforme a quanto rilevato dal sottoscritto. Non si rilevano difformità.

Beni n. 2-3-4-5:

I beni elencati ai punti 2-3-4-5 pur essendo distinti fanno parte dello stesso immobile, sviluppato su più piani (part.IIa 495 sub 1-2-4), con annesso terreno di pertinenza (part.IIa n. 494).

Dall'estrazione dell'elaborato planimetrico dell'intero immobile il subalterno n. 4 è composto da due piani denunciati "in corso di costruzione" e con categoria catastale "F3". A seguito dell'accesso e del rilievo degli stessi si è appurato, invece, che il piano terra è un piano residenziale completo e abitato dalla figlia degli esecutati mentre, il piano primo, accessibile con scala interna, è ancora allo stato di "grezzo" e conforme a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio di Potenza.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto. Si rilevano le difformità già descritte in precedenza, soprattutto al piano terra, dichiarato "in costruzione" ma completato ed abitato.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte

MAURIZIO COCILOVA

architetto

esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dei beni pignorati in forza di atto di compravendita del 07/03/1987, a firma del notaio Vomero, trascritto a Potenza il 24/03/1987 ai nn. 4072/3575 dai sigg. Scocozza Rosa (nata a Missanello il 02/09/1903) e Scocozza Michele (nato a Napoli il 26/03/1940).

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

I beni sono pervenuti agli esecutati ----- in virtù di atto di compravendita del 07/03/1987, a firma del notaio Vomero, trascritto a Potenza il 24/03/1987 ai nn. 4072/3575 dai sigg. ----- (nata a Missanello il 02/09/1903) e ----- (nato a Napoli il 26/03/1940).

A quest'ultimi in virtù di atto di compravendita dell'11/08/1977, a firma del notaio De Bellis, trascritto a Potenza il 07/09/1977 ai nn. 8953/8012 dai sigg. ----- (nato a Spinoso il 08/05/1925), ----- (nata a Missanello il 13/04/1949) e ----- (nata in Francia il 12/03/1959).

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 14/12/2020 ai nn. 17931/14138 a favore FINO 1 SECURITISATION SRL, contro -----
- ipoteca volontaria iscritta in data 09/03/1990 al n. 136 a favore della Banca Popolare di Pescopagano e Brindisi S.C.R.L. ed a carico dei sigg. -----

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Missanello.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento

MAURIZIO COCILOVA

architetto

- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Denuncia delle opere realizzate al piano terra del fabbricato identificato alla part.lla n. 495;**
- **Certificazione di agibilità;**
- **Oneri tecnici per correzione planimetrie catastali.**

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima

BENE N. 1

Abitazione sviluppata su un unico piano (piano seminterrato) - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 11 part.lla n. 231 sub 2

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 650,00 al metro quadrato (OMI e Borsino immobiliare per il Comune di Missanello), e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in **MQ 93,50** – calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 650,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 60.775,00 (euro SESSANTAMILASETTECENTOSETTANTACINQUE/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 60.775,00 (euro SESSANTAMILASETTECENTOSETTANTACINQUE/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

BENE N. 2-3-4-5

arch. Maurizio Cocilova 17

Abitazione con locali seminterrati e piano primo non ultimato, il tutto con terreni di pertinenza - identificati nel N.C.E.U. al foglio n. 12 part.IIa n. 495 sub 1-2-4 e part.IIa n. 494

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 650,00 al metro quadrato (OMI e Borsino immobiliare per il Comune di Missanello) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 285,00 + 525 MQ di terreno di pertinenza**– calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 500,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 142.500,00 (euro CENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTO/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 142.500,00 (euro CENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTO/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore,

la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO N. 1

BENE N. 1	Abitazione sviluppata su un unico piano (piano seminterrato) facente parte del fabbricato sito alla Via Boldoni.
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part.IIa n. 231 sub 2
UBICAZIONE	Via Boldoni – Missanello (Pz)
DESCRIZIONE	
<p>Fabbricato sito nel centro antico del Comune di Missanello formato da due piani, uno seminterrato ed uno fuoriterra (entrambi adibiti a due distinte abitazioni) con sovrastante copertura a falde. Il fabbricato si trova lungo la Via Boldoni al civico 24 ed è identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 231 sub 4, di vani 3,5.</p> <p>Le abitazioni sono accessibili con portone autonomo direttamente dalla Via Boldoni e dalla stradina sottostante e sono sviluppati su due piani fuoriterra (piano seminterrato e primo con sottotetto non abitabile).</p>	

Oggetto di pignoramento è soltanto il piano ubicato al piano seminterrato mentre, l'intero fabbricato, così come rilevato presso l'agenzia del Territorio di Potenza, è composto da un altro piano superiore a quello pignorato e da un locale deposito. Di seguito riporta la consistenza catastale dell'intero immobile:

Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 29/09/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MISSANELLO** Codice: **F249**

Foglio: **11** Particella: **231**

Immobili individuati: **5**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	11	231	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	11	231	3	VIA BOLDONI n. 18 Piano T		A04	05	2,5 vani	R.Euro:81,34		
<input type="radio"/>	11	231	2	VIA BOLDONI n. 4 Piano T		A04	03	1 vani	R.Euro:23,76		
<input type="radio"/>	11	231	4	VIA BOLDONI n. 24 Piano T		A04	05	3,5 vani	R.Euro:113,88		
<input type="radio"/>	11	231	5	VIA BOLDONI n. 5 Piano T		C02	05	15 m ²	R.Euro:19,37		

Il piano oggetto di pignoramento e ubicato al piano seminterrato è composto da una zona giorno formata da un ingresso con una cucina, un bagno e sala da pranzo e, da una zona notte formata da corridoio e due camere da letto. L'alloggio seminterrato ha un livello di 30 cm inferiore rispetto al piano stradale.

Le condizioni dell'intero piano sono discrete e si presentano con impianti a norma, impianto di riscaldamento con ventilconvettore ad aria e infissi di buona fattura.

La planimetria catastale è conforma a quanto rilevato dal sottoscritto.

Infine, il bene confina a Nord, ad Est e ad Ovest con la Via Boldoni mentre, a Sud con altra proprietà identificata alla part.lla n. 210.

TIPOLOGIA	Abitazione sviluppata su unico piano.
CONTESTO	Centro storico del Comune di Missanello.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Al Comune di Missanello, presso l'area tecnica, non è stato possibile ricavare documentazione comprovante la legittimità urbanistica di tale bene. Sono presenti due provvedimenti edilizi,

una S.C.I.A. (segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 20/05/2015 (prot. N. 1178) a nome della sig.ra -----, con la quale si segnalavano lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura ma, la pratica è stata presentata facendo riferimento al solo subalterno 2 della part.IIa n. 231 e riferita all'abitazione posta al piano superiore rispetto al piano oggetto di pignoramento. Pertanto, i lavori venivano denunciati per il rifacimento della copertura dell'intero fabbricato ma nella pratica veniva riportato il subalterno collegato al piano terra e non a quello pignorato.

Successivamente, con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) datata 23/07/2015 (prot. N. 1767) a nome sempre della sig. -----, venivano comunicati lavori di Manutenzione straordinaria all'intero stabile in quanto riferiti ai subalterni 2 e 4 (oggetto di pignoramento) della part.IIa n. 231.

Entrambe le pratiche non presentano elaborati grafici atti a dichiarare la consistenza planimetrica in termini di destinazioni d'uso, di superfici e volumi ma solo delle relazioni descrittive dei lavori a farsi.

Pertanto, non è possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato, benchè meno del piano seminterrato oggetto di pignoramento. L'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 2011.

AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CRITICITA'	Nessuna
SUPERFICIE COMMERCIALE	93,40 MQ
VALORE DI STIMA	€ 60.775,00

LOTTO N. 2

BENE N. 2-3-4-5	Locale commerciale sviluppato su un unico piano fuoriterza (piano terra) facente parte del fabbricato sito alla Via Cesare Battisti.
DATI CATASTALI	Foglio n. 12 part.lla n. 494 e n. 495 sub 1-2-4
UBICAZIONE	Via Aldo Moro – Missanello (Pz)
DESCRIZIONE	
<p>I beni elencati ai punti 2-3-4-5 pur essendo distinti fanno parte dello stesso immobile, sviluppato su più piani (part.lla 495 sub 1-2-4), con annesso terreno di pertinenza (part.lla n. 494). Il terreno di pertinenza ha una estensione di 525 mq.</p> <p><u>Dall'estrazione dell'elaborato planimetrico dell'intero immobile il subalterno n. 4 è composto da due piani denunciati "in corso di costruzione" e con categoria catastale "F3". A seguito dell'accesso e del rilievo degli stessi si è appurato, invece, che il piano terra è un piano residenziale completo e abitato dalla figlia degli esecutati mentre, il piano primo, accessibile con scala interna, è ancora allo stato di "grezzo" e conforme a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio di Potenza.</u></p> <p>Come detto in precedenza, il fabbricato è sito in Missanello (Pz) alla Via Aldo Moro al civico n. 34, identificato nel NCEU al Foglio n. 21 part.lla n. 495 sub 1-2-4.</p> <p>Il piano seminterrato è accessibile internamente con scala comune agli altri piani e dall'esterno dal terreno di pertinenza, anch'esso oggetto di pignoramento e identificato alla part.lla n. 494.</p> <p>Mentre, il piano terra è collegato direttamente con Via Aldo Moro ed è destinato a residenza. Da tale piano, attraverso la scala interna, è possibile accedere al piano seminterrato e al piano primo.</p> <p>Il piano terra ed il piano seminterrato si presentano completi, dove solo il corpo scala è incompleto internamente e allo stato di "grezzo". Il piano primo, invece, è anch'esso incompleto e allo stato di "grezzo".</p>	

E' importante far rilevare che presso l'Agenzia del Territorio di Potenza la planimetria catastale dei piani terra e primo non sono presenti in quanto dichiarati "in corso di costruzione" con categoria F3. Come detto in precedenza, il piano terra risulta completo ed abitato e, quindi, non più conforme con gli atti presenti all'Agenzia del Territorio.

Infine, il bene confina a Nord con altra proprietà (identificata al NCEU alle part.lla n. 403 e 492), a Sud con altra proprietà (identificata alle part.lla n. 422 e 63) ad Est con altra proprietà (identificata alla part.lla n. 62) e ad Ovest con la strada comunale Via Aldo Moro.

TIPOLOGIA	Fabbricato su più piani con terreno circostante.
CONTESTO	Zona residenziale del Comune di Missanello.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Dal punto di vista urbanistico, presso il Comune di Missanello non è stato possibile reperire documentazione tale da accertare la legittimità del fabbricato. Agli atti del registro delle Concessioni edilizie risulta una Concessione Edilizia n. 31 del 20/05/1987 intestata ai debitori ed un rinnovo di concessione edilizia del 09/08/1990. Purtroppo, pur essendo presenti i due provvedimenti edilizi nel registro delle concessioni dell'Area Tecnica del Comune di Missanello, non è stato possibile appurare la legittimità urbanistica dell'intero fabbricato in quanto mancanti nell'archivio le pratiche suddette e gli elaborati grafici necessari alla verifica della conformità planimetrica e volumetrica dello stabile. Come per il bene precedente, l'unico documento con il quale è possibile confrontare la conformità con quanto rilevato alla data del primo accesso è quello catastale, denunciato all'Agenzia del Territorio di Potenza nell'anno 1992.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

CRITICITA'	<p>E' importante far rilevare che la planimetria catastale del piano terra (abitativo) non è presente in catasto in quanto il piano, insieme al piano superiore, sono stati denunciati come piani in "corso di costruzione". Lo stesso vale per il Comune di Missanello in quanto non è stati denunciati i lavori effettuati per il completamento del piano terra da in "corso di costruzione" a completamento.</p> <p>Pertanto, è necessario denunciare le difformità al comune e successivamente effettuare l'aggiornamento catastale. Tali adempimenti si stimano in circa € 6.000,00 comprensivi di oblazione, diritti di segreteria e di oneri professionali. <u>Tale somma è stata presa in considerazione nella stima finale del lotto e decurtata.</u></p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	284,58 MQ + 525 MQ di terreno di pertinenza
VALORE DI STIMA	€ 142.500,00

MAURIZIO COCILOVA

architetto

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'abitazione, identificata come Bene n. 1, è occupata dal figlio degli esecutati mentre, i beni 2-3-4-5, sono occupati/utilizzati dalla figlia degli esecutati.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa.

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € 203.275,00, formante due lotti.

Lagonegro, 20/10/2023

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Salerno. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO COCILOVA MAURIZIO", and "ALBO N. 1788". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Cocilova".

MAURIZIO COCILOVA

architetto

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – Atti comunali;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 7 – Relazione separata di descrizione dei lotti;
- Allegato n. 8 – Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Allegato n. 9 – check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.