

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano*

PROCEDURA ESECUTIVA N. 08/2019 R.G.E.

BANCA MONTE PRUNO CREDITO COOPERATIVO
contro

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA

Unità immobiliare costituita da **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI**,
ubicata alla Via FOCE s.n.c., del Comune di Sant'Arsenio (SA), ed identificata in
Catasto Fabbricati, al **Foglio 10 Particella 910 - SUB 1**.

Atena Lucana, li 05/12/2023

Il C.T.U.
Arch. LANGONE Rosetta



Arch. LANGONE ROSETTA
Via Serrone n. 10 - cap 84030 Atena Lucana (SA)
Tel e fax 0975-74059 cell. 339 8681828 e-mail polistudiodl@tiscali.it

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro (PZ), Dottor Aniello Maria De Piano, in data 02/02/2022, nominava esperto il sottoscritto arch. Rosetta Langone con studio in Atena Lucana (SA), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1430, nell'ambito della **Procedura Esecutiva N. 08/2019 R.G.E.** tra la **BANCA MONTE PRUNO CREDITO COOPERATIVO**. In data 05/03/2022 veniva espletata l'accettazione dell'incarico – giuramento da parte dell'esperto stimatore e l'Ill.mo G.E., autorizzava il sottoscritto a ritirare la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e ad accedere ai documenti concernente gli immobili pignorati.

Congiuntamente al custode, avv. Maria Grazia Montera, il sottoscritto C.T.U. arch. Langone Rosetta, ha eseguito diversi sopralluoghi all'immobile pignorato nel Comune di Sant'Arsenio (SA) (**ALLEGATO N. 1**), e precisamente in data 11/07/2022 e 15/03/2023.

In data 01/04/2023, all'Ill.mo G.E. è stata richiesta una prima proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica, il quale in data 05/04/2023 ha autorizzato tale richiesta, successivamente, in data 27/06/2023 è stata richiesta una seconda proroga la quale è stata autorizzata in data 19/09/2023.

Dopo avere svolto le verifiche all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Servizi Catastali e presso il Comune di Sant'Arsenio (SA), si è proceduto a redigere relazione scritta in merito ai quesiti posti dal Giudice.

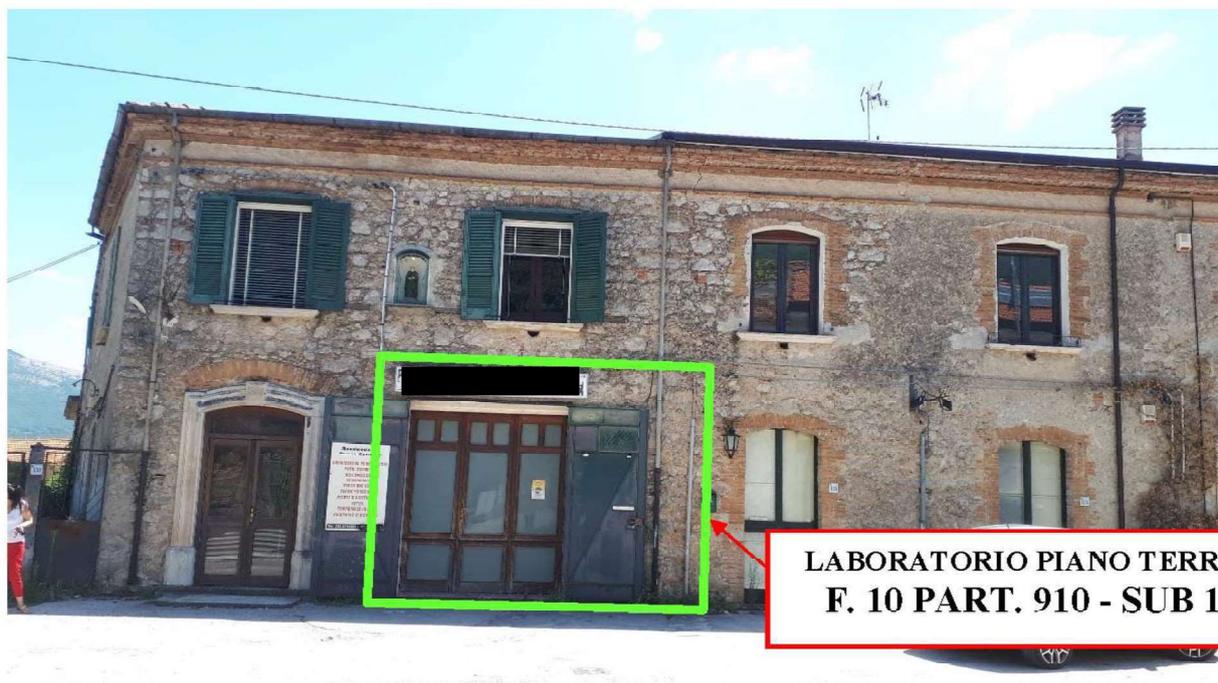
❖ ***QUESITO n. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO***

Con **Verbale di pignoramento immobili** del 26/01/2019, trascritto presso l'Agenzia provinciale di Salerno in data 11/03/2019 ai nri 9817/7592, a favore della **BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO**, con sede a Roscigno (SA) cod. fisc. 00269570651, veniva sottoposto a pignoramento immobiliare, il seguente bene immobile, ubicato alla Via Foce del Comune di Sant'Arsenio (SA), distinto al Catasto Fabbricati **al Foglio 10 - Particella 910 sub 1** ed identificato nel modo seguente:

➡ ***LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI - ubicato alla Via FOCE, del Comune di Sant'Arsenio (SA), distinto al Catasto Fabbricati, al Foglio 10, Particella 910 - sub 1, Piano T, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq. 190, Superficie Catastale mq. 217, Rendita catastale € 333,63.***

STRALCIO FOTOGRAFICO DEL LABORATORIO:

**VISTA FRONTALE LABORATORIO
dalla Via FOCE**



**LABORATORIO PIANO TERRA
F. 10 PART. 910 - SUB 1**



VISTA RETRO LABORATORIO



Regolatore Generale vigente, nonché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua pubblici e relative sponde”, così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente **ALLEGATO N. 6**. La zona dove è ubicato l’immobile, risulta semicentrale rispetto al nucleo urbano ed è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

- L’intero edificio ha una forma pressoché regolare ed è costituito in parte da un fabbricato a due piani con la copertura a falde e in parte ad un unico piano con copertura piana/terrazza.

L’immobile da stimare è situato al terra del fabbricato e vi si accede direttamente da Via Foce tramite una porta/vetrata in legno con scuri in ferro, l’interno presenta due ambienti, adibiti entrambe a laboratorio e collegati da un’apertura a tutt’altezza e serviti da un wc. Il primo ambiente che affaccia direttamente su Via Foce presenta al piano superiore altra unità immobiliare (non oggetto di stima), l’altro invece è formato da un unico livello con copertura piana adibita a terrazza e accesso diretto sulla corte esterna retrostante il fabbricato.

Il laboratorio con annesso wc completo di sanitari, rivestimenti in ceramica e pittura alle pareti, mostra al suo interno il pavimento in cls, le pareti intonacate e pitturate ed è dotato di impianto elettrico; la parte di laboratorio che volge sul retro del fabbricato, è fornito di infisso in legno con inferriata in ferro, un portone in legno e un’apertura in ferro e vetro a tutta altezza, al suo interno sono presenti sia il camino che la stufa, alimentati a legna. Nel complesso l’unità immobiliare si presenta in normali condizioni di finiture, a meno dei soffitti e di alcune pareti che mostrano evidenti segni di umidità dovute ad infiltrazioni, provenienti dalla corrispondente terrazza che copre quasi completamente l’ambiente retrostante.

La corte esterna all’immobile, collocata sul retro del fabbricato, risulta completamente delimitata da un muro in blocchi di cemento e sovrastante rete metallica, quest’ultima in alcuni tratti risulta completamente divelta; la condizione in cui versa lo spazio esterno è di totale abbandono. **ALLEGATO N. 2).**

Si riporta di seguito, la planimetria attuale con le vedute degli ambienti interni/esterni:

LABORATORIO - PIANTA PIANO TERRA:



❖ **QUESITO n. 4: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Sant'Arsenio (SA) e risulta identificato catastalmente (vedi **ALLEGATO N. 3** e **ALLEGATO N. 5**) nel modo seguente:

CATASTO FABBRICATI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
10	910	1	Piano T	C/3	5	190 m²	Totale: 217 m²	€ 333,63

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati risulta intestato a:

Osservazione:

Dal confronto della **planimetria catastale** (vedi **ALLEGATO N. 5**) e lo stato dei luoghi si evidenzia che:

- ✓ *la planimetria catastale dell'immobile identificato alla **particella 910 sub 1**, riporta un vano collocato sulla corte esterna dell'immobile che non risulta essere presente nello stato attuale.*
- ✓ **Tale vano non era stato assentito da alcun provvedimento edilizio.**

QUESITO n. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

PROSPETTO SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO DI VENDITA

Lotto formato da:

Unità immobiliare costituita da **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** ubicata alla

Via Foce, del Comune di Sant'Arzenio (SA), posto al piano terra del fabbricato

Confini catastali:

a NORD con Via Marcigliani e altra unità immobiliare, a SUD con la part. n. 5 e la part. n. 666 del foglio 10 del Comune di Sant'Arzenio (SA), a OVEST con Via Foce e a EST con la particella n. 858 del foglio 10 del medesimo Comune

Identificazione catastale:

CATEGORIA C/3 riportato al Catasto Fabbricati al **foglio 10 part. 910 – sub 1**;

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di un vano posizionato sulla corte esterna, attualmente non presente poiché rimosso; privo tra l'altro di alcun titolo abilitativo.

Titoli abilitativi:

Autorizzazione Edilizia N. 66/94 del 27/10/94

PREZZO BASE LOTTO DI VENDITA = € 70.300,00

❖ **QUESITO n. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'immobile oggetto di stima, così come certificato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Sant'Arzenio (SA), è individuato urbanisticamente nella zona F del Piano Regolatore Generale vigente, nonché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde” così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 03/04/2023 allegato alla presente. **(ALLEGATO N. 6)**

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di perizia, è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, per il quale è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arzenio (SA) il seguente titolo abilitativo: **(ALLEGATO N. 7):**

- **Autorizzazione Edilizia n. 66/94 del 27/10/1994**, riguardante il “*Progetto di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di un immobile facente parte [REDACTED] [REDACTED] sito alla Via Foce*”, da eseguire al fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.10 del Comune di Sant'Arzenio (SA), particella n. 5 – sub n.3,

Si precisa:

[REDACTED]

Dal confronto della documentazione grafica a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n. 66/94 e lo stato dei luoghi, si evidenzia che il locale d'ingresso del laboratorio, prospiciente Via Foce, è stato ridimensionato per permettere l'accesso all'unità abitativa posta al piano superiore, tale variazione non risulta assentita da alcun titolo abilitativo.

❖ **QUESITO n. 7: IDENTIFICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

❖ **QUESITO n. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

- **Vincoli:** la particella n. 910 sub 1 - del foglio 10 del Comune di Sant'Arzenio (SA) su cui insiste l'immobile oggetto di stima, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile del servizio dell'area tecnica è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”. **(ALLEGATO N. 6)**

- **Formalità pregiudizievoli nel ventennio:** dall'esame della documentazione in atti, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, identificato in Catasto Terreni al **foglio 10 del Comune di Sant'Arzenio (SA) particella 910, sub 1**, ricostruendo la storia nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, per lo stato ipotecario relativo alle iscrizioni e trascrizioni, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **Trascrizioni**

❖ **Trascrizione del 11/03/2019 ai numeri 9817/7592**, dell'Atto Giudiziario di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/01/2019**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore della **BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO** con sede in Roscigno (SA) cod. fisc. 00269570651,

- **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** – ubicato al Piano Terra e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arzenio (SA) al **Foglio 10, Particella 910 - sub 1**, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq. 190, Superficie Catastale mq. 217, Rendita catastale € 333,63.

❖ **QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune Sant'Arzenio (SA) e identificato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella n. 910 sub 1, non ricade su suolo demaniale.

❖ **QUESITO n. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune Sant'Arzenio (SA) e identificato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella n. 910 sub 1, non è gravato da pesi (censo, livello o uso civico) od oneri di altro tipo.

❖ **QUESITO n. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune Sant'Arzenio (SA) e identificato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella n. 910 sub 1, è gravato da spese di gestione fisse e costanti relative alle utenze domestiche.

❖ **QUESITO n. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Scopo della valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene. Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia, è quello della stima sintetica comparativa, dove il più probabile valore del bene, viene determinato attraverso sia un esame del mercato della zona, sia mediante il confronto diretto con altri beni simili e/o assimilabili a quello in oggetto, nonché rispetto allo stato di conservazione del bene stesso.

Le fonti di informazioni utilizzate per la stima dell'immobile derivano: da indagini svolte presso operatori immobiliari locali e siti di settore, dal confronto con colleghi aventi studi professionali e con tecnici degli uffici comunali, dalla propria esperienza personale e dall'esame dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione tiene conto oltretutto, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche *estrinseche* che influiscono sul prezzo sono: l'ubicazione, l'accessibilità, il livello di urbanizzazione della zona, l'efficienza dei servizi pubblici, la panoramicità e la destinazione urbanistica della zona in cui sorge l'immobile.

Le caratteristiche *intrinseche* invece riguardano: la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, la tipologia costruttiva, la qualità edilizia, il grado di finitura, le caratteristiche proprie dell'immobile, quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, porte, finestre, servizi tecnologici,

ecc., il grado di manutenzione, di conservazione, la regolarità urbanistico-edilizia della costruzione, la regolarità catastale e quella impiantistica, e lo stato di possesso.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativo al semestre 1 dell'anno 2023, individua per fabbricati simili, i seguenti valori delle quotazioni immobiliari:

- ✓ *Negozi*, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 600 e 690 €/m², calcolato sulla superficie lorda dei fabbricati,

Tenuto conto che nell'ambito del processo estimale l'utilizzo delle quotazioni OMI porta ad avere un valore di larga massima, per determinare il più probabile valore di mercato del bene, devono essere esaminate tutte le *fonti acquisite* alle quali applicare i *coefficienti correttivi connessi*, quali: la vetustà, l'ubicazione, l'accessibilità, la classe demografica del Comune, la tipologia, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche strutturali, la superficie complessiva in considerazione delle pertinenze e degli accessori, le rifiniture, gli impianti, il risparmio energetico, oltre alle possibilità di vendita dell'immobile;

pertanto:

La determinazione del valore del bene è definita nel seguente modo:

VALORE IMMOBILE	Superficie (m²)	Prezzo unitario (€/ m²)	Valore (€)
Unità immobiliare, formata da: LABORATORIO PER ARTE E MESTRIERI ubicata alla Via FOCE s.n.c., del Comune di Sant'Arzenio (SA), identificata in Catasto Fabbricati, al <u>Foglio 10 Particella 910 - SUB 1.</u> Collocata al - Piano Terra Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 190 mq, Rendita catastale € 333,63	190	370,00	70.300,00

QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile pignorato, stimato complessivamente **per un valore di:**

€ 70.300,00 (settantamilatrecentoeuro/00)

ed è così formato:

Unità immobiliare costituita da:

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI – ubicato alla Via Foce del Comune di Sant’Arsenio (SA) e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant’Arsenio al Foglio 10, Particella 910 - SUB 1, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq. 190, Superficie Catastale mq. 217, Rendita catastale € 333,63.

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Atena Lucana, li 5 dicembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Rosetta LANGONE



Allegati alla presente:

- Allegato N. 1 - Verbali di sopralluogo*
- Allegato N. 2 - Documentazione fotografica*
- Allegato N. 3 - Visura catastale*
- Allegato N. 4 - Estratto di mappa catastale*

- Allegato N. 5 - Planimetria catastale*
Allegato N. 6 - Certificazione destinazione urbanistica
Allegato N. 7 - Titoli edilizi
Allegato N. 8 - Certificati Anagrafe e Stato Civile