

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 40/2009**
TRA LA BANCA MPS S.P.A. C [REDACTED]

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Custode:

Avv. Antonello Lagreca

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Udienza: **06/11/2024**

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



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

Risposta ai quesiti sopraelencati	4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;	4
Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;	4
Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;	5
Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;	6
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	8
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;	8
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:	8
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;	9
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;	9
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;	9
Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;	9
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima	10
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;	10
Allegati alla presente:	11

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 40/2009**

promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.

contro

il sig. [REDACTED]

G.E. : **dott. A.M. DE PIANO - udienza del 06/11/2024**

CUSTODE: avv. Antonello Lagreca

Premessa

In data 13 dicembre 2023, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Sala Consilina (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. 40/2009 R.G.E. promossa dalla MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. contro i sigg. [REDACTED] il seguente incarico:

- Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;.....*
- Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;.....*
- Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;.....*
- Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;.....*
- Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;..*
- Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....*
- vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:*
- Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....*
- Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;.....*
- Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;.....*
- Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....*
- Calcolo del valore dei beni oggetto di stima.....*
- Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;.....*

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Sala Consilina (Sa), l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 22/02/2024 insieme al custode Avv. Antonello Lagreca.

Risposta ai quesiti sopraelencati

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risulta pignorato il seguente bene:

1. Comune di Sala Consilina (Sa) – Terreni siti in località Perace nel Comune di Sala Consilina, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 11 part.ile nn. 574 – 1091 - 1092**, intestati ai sigg. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] er il diritto di 1/2 e alla [REDACTED] nata a [REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED] er il diritto di 1/2.

Per tali beni i dati catastali corrispondono con quelli del pignoramento.

Grava servitù in quanto i terreni sono attraversati da un acquedotto che ne determina suddetto diritto reale di godimento.

Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

I beni suelencati sono prevenuti alla sig.ra [REDACTED], nata a Polla (Sa) il 07/06/1964 (sposata in regime patrimoniale di comunione dei beni con il sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 23/12/1985, a rogito del notaio Agnese Bruno, trascritto a (Sa) il 18/01/1986 ai nn. 1949/1717 dal sig. [REDACTED], nato a Sala Consilina (Sa) il 30/08/1926.

Pertanto è garantita la continuità delle trascrizioni e e la titolarità in capo ai debitori.

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in loc.tà Perace
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreno agricolo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 11 part.IIa n. 574 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	Seminativo arborato, classe 6, di 4.365 mq, reddito dominicale € 15,78, reddito agrario € 25,92

Descrizione del bene

Terreno coltivato e ubicato nella zona pedemontana del Comune di Sala Consilina. L'accesso avviene dalla strada comunale ed è recintato con muretto in blocchi in cls e sovrastante paletti in ferro con rete.

Sul lotto insiste un corpo di fabbrica non legittimato dal punto di vista urbanistico e non sanabile.

La superficie complessiva è pari a 4365 mq.

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in loc.tà Perace
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreno agricolo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 11 part.IIa n. 1091 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	Seminativo arborato, classe 6, di 2.101 mq, reddito dominicale € 7,60, reddito agrario € 12,48

Descrizione del bene

Terreno coltivato e ubicato nella zona pedemontana del Comune di Sala Consilina. L'accesso avviene dalla strada comunale ed è recintato con muretto in blocchi in cls e

sovrastante paletti in ferro con rete. E' importante fare rilevare la presenza di un acquedotto che attraversa il terreno e ne ha determinato il vincolo di servitù.

La superficie complessiva è pari a 2101 mq.

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in loc.tà Perace
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreno agricolo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 11 part.IIa n. 1091 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	Seminativo arborato, classe 6, di 270 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 1,60.

Descrizione del bene

Terreno coltivato e ubicato nella zona pedemontana del Comune di Sala Consilina. L'accesso avviene dalla strada comunale ed è recintato con muretto in blocchi in cls e sovrastante paletti in ferro con rete.

Sul lotto insiste un corpo di fabbrica non legittimato dal punto di vista urbanistico e non sanabile.

La superficie complessiva è pari a 270 mq.

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Tutti e tre i beni sono oggetto della formazione del lotto unico.

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risulta pignorato il seguente bene:

1. Comune di Sala Consilina (Sa) – Terreni siti in località Perace nel Comune di Sala Consilina, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIe nn. 574 – 1091 - 1092, intestati ai sigg. ██████████ nato in Venezuela il 08/08/1956 per il diritto di 1/2 e alla ██████████, nata a Polla (Sa) il 07/06/1964, per il diritto di 1/2.

Per tali beni i dati catastali corrispondono con quelli del pignoramento.

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO UNICO

BENI N. 1-2-3	Terreni agricoli in loc.tà Perace
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part.IIe n. 574-1091-1092
UBICAZIONE	Loc.tà Perace - Sala Consilina (Sa)
	Seminativo arborato
<p>Terreno coltivato ed ubicato nella zona pedemontana del Comune di Sala Consilina. L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso quattro ingressi carrabili, due ubicati lungo la Via Deserte ed altri due lungo la strada opposta. Tutto il lotto è recintato con muretto in blocchi in cls e sovrastante paletti in ferro con rete. <u>E' importante fare rilevare la presenza di un acquedotto che attraversa il terreno e ne ha determinato il vincolo di servitù.</u></p> <p>La zona è facilmente raggiungibile e, trattandosi di seminativo arborato, è caratterizzato soprattutto dalla presenza di alberi di ulivo e di noci.</p> <p><u>Sul lotto, insiste un corpo di fabbrica in blocchetti cementizi, delle dimensioni di circa 3,60 m per 3,60 m con altezza di circa 2,70 m e copertura con solaio piano, destinato a deposito e portico in legno. Il fabbricato è completo di impianto elettrico ed idrico mentre, all'esterno, è stato realizzato un forno in cemento e mattoncini, una vaschetta in cemento con un punto idrico ed un ripiano d'appoggio sempre in cemento.</u></p> <p><u>Tale deposito con portico non risulta legittimato dal punto di vista urbanistico e, considerate le caratteristiche costruttive, la circostanza che non rientra nelle condizioni previste dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, pur trattandosi di terreno edificabile sul quale è consentita la realizzazione di immobili nel rispetto degli indici previsti dalle norme di attuazione del PRG relativamente alla zona agricola "E", il corpo di fabbrica non può essere oggetto di sanatoria edilizia.</u></p> <p><u>Pertanto, alla luce di tali motivazioni dovrà essere oggetto di denuncia di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. La sua demolizione e pratica edilizia per la demolizione e ripristino dei luoghi comporterà una spesa di € 3500,00 circa e tale onere sarà decurtato dalla stima del lotto.</u></p>	
SUPERFICIE COMMERCIALE 6736 MQ	
TIPOLOGIA	Terreni agricoli
CONTESTO	Zona esterna del Comune di Sala Consilina,

	ambito rurale.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
DESTINAZIONE URBANISTICA	Il terreno ricade in zona E (zona agricola) del vigente PRG.

Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Attualmente sul fondo insiste una costruzione in blocchi utilizzata come deposito e porticato in legno di circa 13,00 mq di superficie lorda con annesso forno in mattoncini e blocchi di cemento.

Tale deposito con portico non risulta legittimato dal punto di vista urbanistico e, considerate le caratteristiche costruttive, la circostanza che non rientra nelle condizioni previste dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, pur trattandosi di terreno edificabile sul quale è consentita la realizzazione di immobili nel rispetto degli indici previsti dalle norme di attuazione del PRG relativamente alla zona agricola "E", il corpo di fabbrica non può essere oggetto di sanatoria edilizia.

Pertanto, alla luce di tali motivazioni, non può essere oggetto di sanatoria edilizia ma dovrà essere oggetto di denuncia di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. La sua demolizione e pratica edilizia per la demolizione e ripristino dei luoghi comporterà una spesa di € 3500,00 circa e tale onere sarà decurtato dalla stima del lotto.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

I beni risultano occupati dagli esecutati.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

I beni non ricadono su suolo demaniale.

I beni non sono gravati da livello o uso civico.

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare per il credito di euro 38.268,78 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 20.05.2009, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

██████████ trascritto ai RR.II. di Salerno in data 12/06/2009 ai nn. 26965/21526;

- Ipoteca giudiziale di euro 25.670,25 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano (TV) del 02/02/2005, a garanzia del capitale di euro 12.670,25, a favore della Tegola Canadese S.p.A. con sede in Vittorio Veneto (TV) e contro ██████████ iscritta ai RR.II. di Salerno in data 10/02/2012 ai nn. 5992/458.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
I beni non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
Non vi sono altri pesi o oneri.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;
Non vi sono spese di gestione

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

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 (VAM) riferite alla compravendita di terreni agricoli nel Comune di Sala Consilina.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disagregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito" quali condizioni intrinseche ed estrinseche di seguito specificate:

Condizioni intrinseche: natura geologica del terreno, giacitura, esposizione, ampiezza del fondo, conformazione, etc.

Condizioni estrinseche: mezzi di collegamento con i mercati e i centri più importanti, condizioni igieniche, sanitarie e paesaggistiche del luogo, viabilità esterna al fondo, etc.

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;
- Possibilità di vendita;
- Oneri tecnici e oblazione per demolizione deposito e portico e ripristino dello stato dei luoghi.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO FORMATO DA :

BENI N. 1-2-3 – Terreni agricoli ubicati in loc.tà Perace - identificati nel N.C.E.U. al foglio n. 11 part.IIe nn. 574-1091-1092

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per terreni con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 18,00 al metro quadrato e delle quotazioni immobiliari della zona, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in **MQ 6736**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 15,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 101.000,00 (euro CENTOUNOMILA/00), per arrotondamento.

A tale stima sono già detratti gli oneri per il deposito e portico non legittimati.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

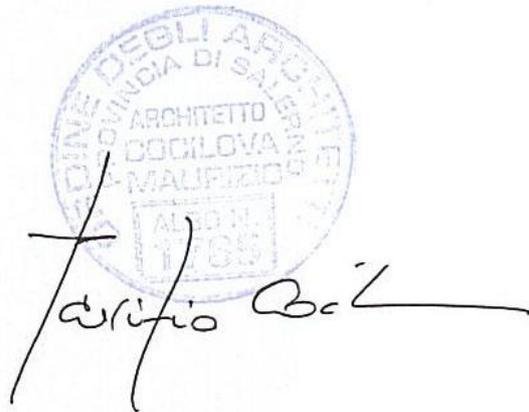
Non si tratta di quota indivisa

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 € **101.000,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 14/03/2024

Il C.T.U.
arch. Maurizio Cocilova



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Cocilova". Above the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO", "COCILOVA", "MAURIZIO", and "ALON. 1788".

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 2 – Rilievo beni pignorati e Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 3 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.