

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 8/2007**

TRA LA SPA C/

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Custode:

Avv. Barbara Pisoni

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@architettisalemopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093



Indice generale

| | |
|---|-----------|
| Risposta ai quesiti sopraelencati | 4 |
| <i>Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;.....</i> | <i>4</i> |
| <i>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> | <i>5</i> |
| <i>Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i> | <i>5</i> |
| <i>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;</i> | <i>9</i> |
| <i>Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;</i> | <i>12</i> |
| <i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....</i> | <i>13</i> |
| <i>vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:</i> | <i>13</i> |
| <i>Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;</i> | <i>13</i> |
| <i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i> | <i>14</i> |
| <i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;</i> | <i>14</i> |
| <i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....</i> | <i>14</i> |
| <i>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</i> | <i>16</i> |
| <i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;</i> | <i>17</i> |
| <i>Allegati alla presente:.....</i> | <i>17</i> |



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 8/2007**

promossa da

contro

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

CUSTODE: Avv. Barbara Pisoni

Premessa

In data 05 marzo 2024, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO 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. 8/2007 R.G.E. promossa dalla contro 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 Montesano S/M (Sa) e 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.

Risposta ai quesiti sopraelencati

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

Agli atti risulta depositata la certificazione ipocatastale 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. L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 24/04/2024 insieme al custode avvocato Barbara Pisoni.

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

Da verbali di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

Pignoramenti dell'11/09/2012 – del 06/07/2009 – del 12/01/2007.

1. Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al **foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 4**, intestato al sig. **[REDACTED]**, nato a nato a **[REDACTED]** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
2. Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al **foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 5**, intestato al sig. **[REDACTED]**, nato a nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
3. Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al **foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 6**, intestato al sig. **[REDACTED]**, nato a nato a **[REDACTED]** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
4. Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al **foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 7**, intestato al sig. **[REDACTED]**, nato a nato a **[REDACTED]** (Sa) il **[REDACTED]** per il diritto di 1/1 della piena proprietà.



E' importante fare rilevare che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] lasciando alla moglie sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e al figlio sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] i beni suelencati e pignorati con denuncia di successione del 13/01/2024 registrata a Sala Consilina (Vol. 88888 – N. 13505). Al catasto i beni risultano ancora intestati al debitore ([REDACTED]) e non sono mai stati volturati come da denuncia di successione suddetta.

Non grava sui beni pignorati alcun 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 pignorati, così come su descritto, sono scaturiti a seguito di costruzione di un fabbricato per civile abitazione su un terreno di proprietà. Pertanto, il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato (identificato alla part.IIa n. 574) è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 19/12/1965, a firma del notaio Agnese Bruno, trascritto a Salerno in data 18/01/1966 ai nn. 1388/1248.

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo al debitore.

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

Beni pignorati ed ubicati nel Comune di Montesano S/M (Sa)

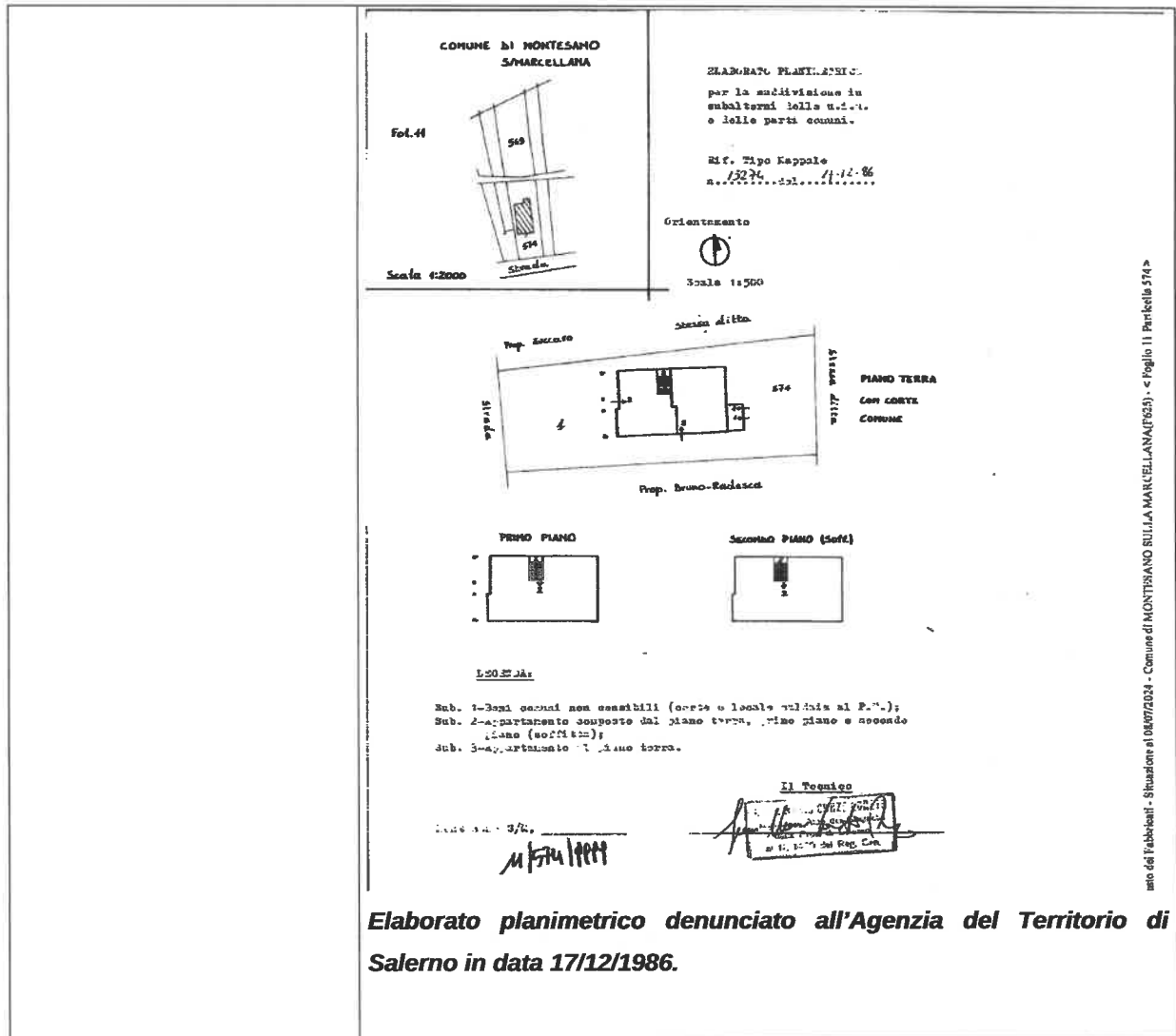
Beni nn. 1-2-3-4

| | |
|---------------------------------|--|
| <i>Ubicazione</i> | Comune di Montesano S/M (Sa) in Via Marcellino |
| <i>Caratteristiche sommarie</i> | Fabbricato per civile abitazione sviluppato su tre piani fuori terra e suddiviso in catasto in subalterni con terreno e corte di pertinenza. |
| <i>Dati Catastali</i> | Foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 4-5-6-7 del N.C.E.U. |
| <i>Categoria catastale</i> | Part.IIa n. 574: Terreno soppresso per presentazione di TM |



| | |
|--|--|
| | <p>(Tipo Mappale n. 28846.1/1994) presentato all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/10/1994 e la costituzione della particella urbana n. 574 all'urbano, a seguito di costruzione di fabbricato, per civile abitazione, su di esso;</p> <p>Part.IIa n. 574 sub 4 (ex sub 2): Piano abitativo di cat. A/3, di Classe 2, di 20 vani e Rendita di € 1.342,79 (piani terra, primo e sottotetto non abitabile);</p> <p>Part.IIa n. 574 sub 5 (ex sub 2): Sottotetto non abitabile di cat. A/3, di Classe 2, di 8 vani e Rendita: € 537,12;</p> <p>Part.IIa n. 574 sub 6 (ex sub 3): Piano abitativo di cat. A/3, di Classe 2, di 3,5 vani e Rendita: € 234,99</p> <p>Part.IIa n. 574 sub 7 (ex sub 3): Piano abitativo di cat. A/3, di Classe 2, di 3 vani e Rendita: € 201,42.</p> <p>L'elaborato planimetrico non è stato oggetto di aggiornamento a seguito dei frazionamenti dei subalterni n. 2 e 3 (oggi 4-5-6-7) riportando nello schema anche un subalterno n. 1 (corte e terreno circostante il fabbricato) che non è nell'elenco dei subalterni oggetto di visura catastale ma che fa parte della proprietà del debitore.</p> |
|--|--|





Descrizione del bene

I beni oggetto di pignoramento e composti da n. 4 subalterni sono costituiti da un fabbricato unico, per civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra a destinazione d'uso abitativa con sottotetto non abitabile. Il terreno sul quale è stato realizzato con Nulla Osta del 1969 per la realizzazione di un fabbricato rurale era identificato nel NCT alla part.lla n. 574. In data 20/06/1975 il Comune di Montesano S/M rilasciava Nulla Osta n. 89/75 per la realizzazione di una recinzione al terreno e fabbricato assentito nel 1969.

Successivamente, in data 19/02/1983, il Comune di Montesano S/M rilasciava una Concessione Edilizia n. 21/83 per l'ampliamento del fabbricato.

Nel 1991 il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 236 per difformità edilizie dovute ad aumento di volumetrie e superfici rispetto a quanto assentito nel 1969.
arch. Maurizio Cocilova 7



Infine, in data 18/10/1999, il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione Edilizia n. 65 per il rifacimento della copertura.

Solo nell'anno 1994 la particella n. 154 ai terreni veniva soppressa per il passaggio all'urbano ed identificativa del fabbricato oggetto di pignoramento, oggi suddiviso in n. 4 subalterni.

Il fabbricato ed il terreno circostante confinano a Nord con un canale acque pubbliche, a Sud con la strada comunale Marcellino, ad Est con la part.Ila n. 575 (altra proprietà), ad Ovest con le part.Ile nn. 572 e 573 (altre proprietà) .

Il Piano terra risulta suddiviso, catastalmente, in due alloggi abitativi (uno antistante identificato con il subalterno n. 4 e due posteriori, identificati con i subalterni nn. 6 -7. Il piano ha dei locali deposito e garage. Il piano ha nella parte antistante un portico aperto su tre lati.

Il piano primo è composto da un unico alloggio con terrazzo coperto, il tutto identificato con il subalterno n. 4.

Il piano secondo, invece, è composto da un sottotetto al rustico (privo di finiture e impianti) e suddiviso in tre zone aperte e comunicanti tra di loro, identificato con i subalterni nn. 4-5.

I piani sono comodamente collegati con scala interna a doppia rampa.

Il fabbricato, come già descritto in precedenza, ha una area esterna di pertinenza completamente recintata con cancello pedonale e carrabile direttamente collegati con la strada comunale.

Il rilievo effettuato alla data dell'accesso ha permesso di rilevare alcune difformità interne e la trasformazione di alcune bucatore esterne rispetto alle schede planimetriche catastali. Tali difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area Tecnica del Comune di Montesano S/M e la successiva denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali. Tali oneri saranno stimati e detratti dalla stima finale dei beni oggetto di pignoramento.

Passando alla descrizione del fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. L'area esterna è utilizzata come parcheggio e giardino di pertinenza.



Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di buona fattura ed assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Per la sanabilità delle opere suddescritte si stima una spesa di € 3.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

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;

Dai verbali di pignoramento suddetti risultano pignorati i seguenti beni:

Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 4, intestato al sig. **Antonio Anselmi**, nato a **Montesano S/M (Sa)** il **10/07/1971** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;

Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 5, intestato al sig. **Antonio Anselmi**, nato a **Montesano S/M (Sa)** il **10/07/1971** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;

Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 6, intestato al sig. **Antonio Anselmi**, nato a **Montesano S/M (Sa)** il **10/07/1971** per il diritto di 1/1 della piena proprietà;

Comune di Montesano S/M (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Marcellino, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 7, intestato al sig. **Antonio Anselmi**, nato a **Montesano S/M (Sa)** il **10/07/1971** per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

E' importante fare rilevare che il sig. **Antonio Anselmi** è defunto in data **11/01/2024** lasciando alla moglie sig.ra **Roberta Giroppi**, nata a **Montesano S/M (Sa)** il **12/02/1971** e al figlio sig. **Mattia Giroppi**, nato a **Montesano S/M (Sa)** il **04/02/1997** i beni suelencati e pignorati con denuncia di successione del **13/01/2024** registrata a Sala Consilina (Vol. 88888 – N. 13505). Al catasto i beni risultano ancora intestati al debitore (**Antonio Anselmi**) e non sono mai stati volturati come da denuncia di successione suddetta.

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

arch. Maurizio Cocilova 9



LOTTO UNICO

| | |
|----------------------------|---|
| BENI DA N. 1 A N. 4 | Fabbricato per civile abitazione con terreno di pertinenza. |
| DATI CATASTALI | Foglio n. 11 part.IIa n. 574 sub 4-5-6-7 del N.C.E.U. |
| UBICAZIONE | Via Marcellino - Montesano S/M (Sa) |
| DESCRIZIONE | <p>I beni oggetto di pignoramento e composti da n. 4 subalterni sono costituiti da un fabbricato unico, per civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra a destinazione d'uso abitativa con sottotetto non abitabile. Il terreno sul quale è stato realizzato con Nulla Osta del 1969 per la realizzazione di un fabbricato rurale era identificato nel NCT alla part.IIa n. 574.</p> <p>Il fabbricato ed il terreno circostante confinano a Nord con un canale acque pubbliche, a Sud con la strada comunale Marcellino, ad Est con la part.IIa n. 575 (altra proprietà), ad Ovest con le part.IIe nn. 572 e 573 (altre proprietà) .</p> <p>Il Piano terra risulta suddiviso, catastalmente, in due alloggi abitativi (uno antistante identificato con il subalterno n. 4 e due posteriori, identificati con i subalterni nn. 6 -7. Il piano ha dei locali deposito e garage. Il piano ha nella parte antistante un portico aperto su tre lati.</p> <p>Il piano primo è composto da un unico alloggio con terrazzo coperto, il tutto identificato con il subalterno n. 4.</p> <p>Il piano secondo, invece, è composto da un sottotetto al rustico (privo di finiture e impianti) e suddiviso in tre zone aperte e comunicanti tra di loro, identificato con i subalterni nn. 4-5.</p> <p>I piani sono comodamente collegati con scala interna a doppia rampa.</p> <p>Il fabbricato, come già descritto in precedenza, ha una area esterna di pertinenza completamente recintata con cancello pedonale e carrabile direttamente collegati con la strada comunale.</p> <p>Il rilievo effettuato alla data dell'accesso ha permesso di rilevare alcune difformità interne e la trasformazione di alcune bucatore esterne rispetto alle schede planimetriche catastali. Tali difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area Tecnica del Comune di Montesano S/M e la successiva</p> |



denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali. Tali oneri saranno stimati e detratti dalla stima finale dei beni oggetto di pignoramento.

Passando alla descrizione del fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. L'area esterna è utilizzata come parcheggio e giardino di pertinenza.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di buona fattura ed assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Per la sanabilità delle opere suddescritte si stima una spesa di € 3.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

**SUPERFICIE COMMERCIALE 740 MQ complessivi, formati da MQ 616 dal corpo di fabbrica e MQ 1235 dall'area esterna di pertinenza.
(Superficie ricavata con il criterio di calcolo conforme alle norme UNI 10750:2005)**

| | |
|--------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | Fabbricato isolato |
| CONTESTO | Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Montesano S/M. |
| CONDIZIONI | Buono stato di conservazione. |
| AGIBILITA' | Non Possiede certificazione di agibilità |
| IMPIANTI | Gli impianti sono a norma. |
| CONFORMITA' URBANISTICA | <p>Il terreno sul quale è stato realizzato con Nulla Osta del 1969 per la realizzazione di un fabbricato rurale era identificato nel NCT alla part.lla n. 574. In data 20/06/1975 il Comune di Montesano S/M rilasciava Nulla Osta n. 89/75 per la realizzazione di una recinzione al terreno e fabbricato assentito nel 1969.</p> <p>Successivamente, in data 19/02/1983, il Comune di Montesano S/M rilasciava una Concessione Edilizia n. 21/83 per l'ampliamento del fabbricato.</p> <p>Nel 1991 il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 236 per difformità edilizie dovute ad aumento di volumetrie e superfici</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>rispetto a quanto assentito nel 1969.</p> <p>Infine, in data 18/10/1999, il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione Edilizia n. 65 per il rifacimento della copertura.</p> <p>Solo nell'anno 1994 la particella n. 154 ai terreni veniva soppressa per il passaggio all'urbano ed identificativa del fabbricato oggetto di pignoramento, oggi suddiviso in n. 4 subalterni.</p> <p>Il rilievo effettuato alla data dell'accesso ha permesso di rilevare alcune difformità interne e la trasformazione di alcune bucatore esterne rispetto alle schede planimetriche catastali. Tali difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area Tecnica del Comune di Montesano S/M e la successiva denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali.</p> <p><u>Per la sanabilità delle opere suddescritte si stima una spesa di € 3.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.</u></p> |
|--|---|

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

Il terreno sul quale è stato realizzato con Nulla Osta del 1969 per la realizzazione di un fabbricato rurale era identificato nel NCT alla part.IIa n. 574. In data 20/06/1975 il Comune di Montesano S/M rilasciava Nulla Osta n. 89/75 per la realizzazione di una recinzione al terreno e fabbricato assentito nel 1969.



Successivamente, in data 19/02/1983, il Comune di Montesano S/M rilasciava una Concessione Edilizia n. 21/83 per l'ampliamento del fabbricato.

Nel 1991 il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 236 per difformità edilizie dovute ad aumento di volumetrie e superfici rispetto a quanto assentito nel 1969.

Infine, in data 18/10/1999, il Comune di Montesano S/M rilasciava Concessione Edilizia n. 65 per il rifacimento della copertura.

Solo nell'anno 1994 la particella n. 154 ai terreni veniva soppressa per il passaggio all'urbano ed identificativa del fabbricato oggetto di pignoramento, oggi suddiviso in n. 4 subalterni.

Il rilievo effettuato alla data dell'accesso ha permesso di rilevare alcune difformità interne e la trasformazione di alcune bucatore esterne rispetto alle schede planimetriche catastali. Tali difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area Tecnica del Comune di Montesano S/M e la successiva denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali.

Per la sanabilità delle opere suddescritte si stima una spesa di € 3.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

Il bene non possiede APE (Attestazione di prestazione energetica).

Attualmente l'intero immobile viene utilizzato dall'esecutato.

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

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il bene non è gravato 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:

- iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo effettuata il 15/10/2020;
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 12/01/2007 a cura

arch. Maurizio Cocilova 13



dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Sala Consilina, a favore ~~SNL~~ S.P.A per un importo di € 138.573,23, registrata a Salerno ai nn. 31524/19505;

- iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo effettuata il 04/10/2022;
- verbale di pignoramento del 06/07/2009 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Sala Consilina.
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 13/09/2012 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Sala Consilina.

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 e del borsino immobiliare, riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali nel Comune di Montesano S/M.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disagregati 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;



MAURIZIO COCILOVA
architetto

- 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
 - Pareti e soffitto;
 - Infissi esterni;
 - Infissi interni;
 - Servizi igienici;
 - Impianto elettrico;
 - Impianto idrico;
 - Impianto di riscaldamento;
- arch. Maurizio Cocilova 15



- Possibilità di vendita;
- Oneri tecnici e oblazione per sanatoria edilizia e correzioni catastali
- Oneri per agibilità immobile.

| COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO | | | | | | | | |
|---|------------------------------|------|--------------|---------------|-------|-----|-------|---|
| Piano con ascensore | | | ▼ | PCA | | X | | |
| Piano senza ascensore | Primo: 0,90 | | ▼ | PSA | 0,900 | X | | |
| Orientamento | Sud/Est Est Sud: 1,00 | | ▼ | ORI | 1,000 | X | | |
| Esposizione | Su più lati: 1,05 | | ▼ | ESP | 1,050 | X | | |
| Affaccio | Su strada: 1,00 | | ▼ | AFF | 1,000 | X | | |
| Taglio | > mq 100 con 2 bagni: 1,05 | | ▼ | TAG | 1,050 | X | | |
| Balconi | Con terrazzo: 1,10 | | ▼ | BAL | 1,100 | X | | |
| Distribuzione | Normale: 1,00 | | ▼ | DIS | 1,000 | X | | |
| Luminosità | Normale: 1,00 | | ▼ | LUM | 1,000 | X | | |
| Vetustà | 55 | anni | VET inserito | VET | 0,700 | X | | |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | | ▼ | FN | 1,000 | X | | |
| Manutenzione: immobile | Normale: 1,00 | ▼ | + stabile | Normale: 1,00 | ▼ | MAN | 1,000 | X |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | | ▼ | RIS | 1,050 | X | | |
| Efficienza energetica | Nella media: 1,00 | | ▼ | EFF | 1,000 | X | | |
| Locazione | Libero: 1,00 | | ▼ | LOC | 1,000 | X | | |
| Stabile | Civile: 1,00 | | ▼ | STA | 1,000 | X | | |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | | ▼ | PAR | 1,100 | X | | |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | | ▼ | TRAS | 1,050 | X | | |
| Traffico | Normale: 1,00 | | ▼ | TRAF | 1,000 | X | | |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | | ▼ | ZON | 1,000 | X | | |
| Produttività | | | ▼ | PROD | | X | | |
| Altro | Difficoltà da sanare | | | ALT | 0,980 | = | | |

| | | | |
|--|----------|-------------------------|----------|
| Coefficiente correttivo per stima di locazione | 0,908049 | Coefficiente correttivo | 0,908049 |
|--|----------|-------------------------|----------|

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO FORMATO DA :
BENI DA 1 A 4 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON
ANNESSE TERRENO E CORTE - identificato nel N.C.E.U. al foglio n.

11 part.IIa n. 574 SUB 4-5-6-7

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 770/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 686/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 730 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in MQ 740, formati da MQ 616 dal corpo di fabbrica e MQ



1235 dall'area esterna di pertinenza) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 660/mq circa.

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 448.400,00 (euro QUATTROCENTOQUARANTOTTOMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

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

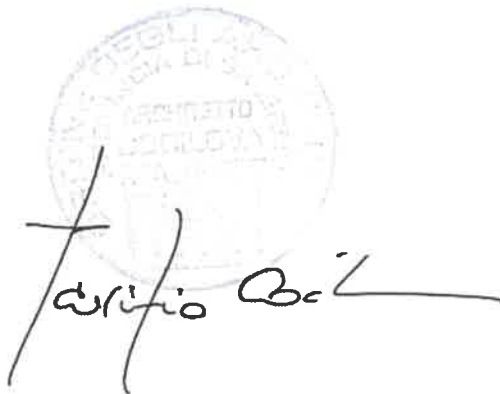
Conclusioni

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 € **448.400,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 22/07/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati e Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 4 - Estratto dalla Banca dati OMI e del Borsino Immobiliare.



