



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

OGGETTO: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 32/1998**
BANCAPULIA S.P.A. 

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

AGGIORNATA

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



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

Premessa	2
Identificazione catastale	2
LOTTO N. 1	7
LOTTO N. 2	10
LOTTO N. 3	12
LOTTO N. 4	14
Stato di possesso attuale dell'immobile	16
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	16
Valutazione dei beni	16
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima	17
Conclusioni	20
Allegati:	20



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 32/1998**

promossa dalla **BANCAPULIA S.p.a.**

contro

il sig. [REDACTED]

G.E. : **Dott. A.M. De Piano**

Premessa

In data 20 Ottobre 2021, l'Ill.mo G.E. dott.ssa 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. 32/1998 R.G.E. promossa dalla BANCAPULIA MPS S.P.A. contro [REDACTED] il seguente incarico:

Rivisitazione del prezzo di valutazione dei beni pignorati, identificati nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina (Sa) al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 12-13-14-17.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Sala Consilina, 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.

Identificazione catastale

1. **Magazzino deposito** identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 12 – cat. C/2 – consistenza di 138,00 mq; *intestato al* [REDACTED]



[REDACTED]

2. **Magazzino deposito** identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 13 – cat. C/2 – consistenza di 94,00 mq; *intestato* [REDACTED]

[REDACTED]

3. **Magazzino deposito** identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 14 – cat. C/2 – consistenza di 160,00 mq; [REDACTED]

[REDACTED]

4. **Abitazione** identificata nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 17 – cat. A/2 – consistenza di 7,5 vani. *Intestato a* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quesito sopraelencato

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Giocatori
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di un magazzino deposito ubicato al piano terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 12 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/2 – classe 2 – 138 mq – rendita catastale di € 228,07.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su un unico piano fuoriterza ed ha una destinazione d'uso a magazzino.



L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.

In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.

Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Giocatori
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di un magazzino deposito ubicato al piano rialzato.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 13 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/2 – classe 3 – 94,00 mq – rendita catastale di € 53,40.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su un unico piano rialzato ed ha una destinazione d'uso a magazzino.

L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.



In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.

Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Giocatori
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di un magazzino deposito ubicato al piano seminterrato.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 21 part.IIIa n. 723 sub 14 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/2 – classe 4 – 194,00 mq – rendita catastale di € 107,42.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su un unico piano seminterrato ed ha una destinazione d'uso a magazzino.

L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.

In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.



Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Bene n. 4

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Giocatori
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di un alloggio residenziale ubicato al piano primo.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 17 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/2 – classe 2 – 152,00 mq – rendita catastale di € 445,14.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su un unico piano primo ed ha una destinazione d'uso abitativa.

L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.

In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.

Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.



Tutto il piano, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso residenziale. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

La visura catastale riporta ancora l'usufrutto della [REDACTED] [REDACTED]. Pertanto, è necessario apportare la correzione catastale con una istanza per estinguere l'usufrutto.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

LOTTO N. 1

BENE n. 1	QUOTA 1/1 – LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO SVILUPPATO UN UNICO LIVELLO FUORI TERRA.
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 12
<i>UBICAZIONE</i>	Via Giocatori - Sala Consilina (SA)
DESCRIZIONE	
Il bene è sviluppato su un unico piano fuoriterra ed ha una destinazione d'uso a magazzino. L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051. In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo. Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.	



Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

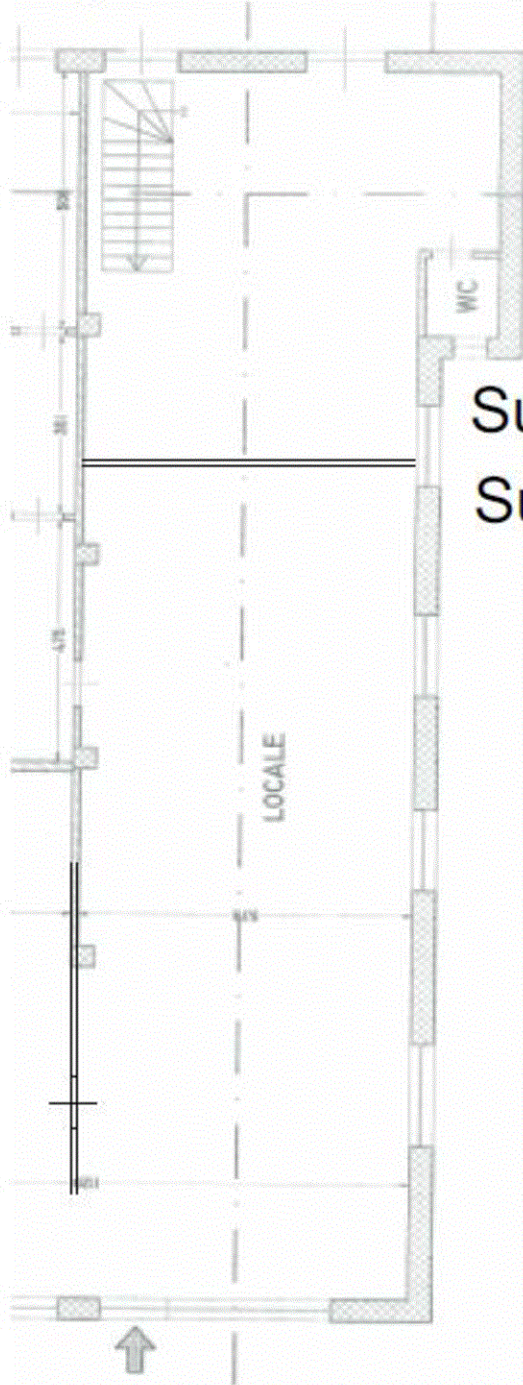
Tale bene si sviluppa su un unico piano formato da una superficie Lorda commerciale di 95 mq ed una netta di 80 mq.



Pianta piano terra

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
P.E.I. N. 32/98 tra Bancapulia s.p.a.

Foglio 21 P.IIa 723 sub 12



Superficie lorda 95 mq
Superficie netta 80 mq

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale C/2 - rendita catastale di € 906,38.
TIPOLOGIA	Magazzino/Deposito
CONTESTO	Zona centrale - residenziale e commerciale.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.



CONFORMITA' URBANISTICA	<p><u>L'intero fabbricato di cui fa parte tale bene formante il Lotto n. 1 è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi non legittimi nel corso degli anni. Per tali interventi in difformità è stato rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232/2003.</u></p> <p><u>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità.</u></p> <p><u>Le modifiche interne riscontrate non sono state sanate all'Agenzia del Territorio e devono essere oggetto di denuncia. Gli oneri per sanare tali abusi e per richiedere l'agibilità si aggirano a circa € 3000,00 (Denuncia e spese tecniche, accatastamento e certificazione di agibilità).</u></p>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

SUPERFICI

PIANO TERRA superficie commerciale è di 95 mq.

LOTTO N. 2

BENE n. 2	QUOTA 1/1 – LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO SVILUPPATO SU UN UNICO LIVELLO
DATI CATASTALI	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 13
UBICAZIONE	Via Giocatori - Sala Consilina (SA)
DESCRIZIONE	
<p>Il bene è sviluppato su un unico piano rialzato ed ha una destinazione d'uso a magazzino.</p> <p>L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.</p> <p>In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere</p>	



in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.

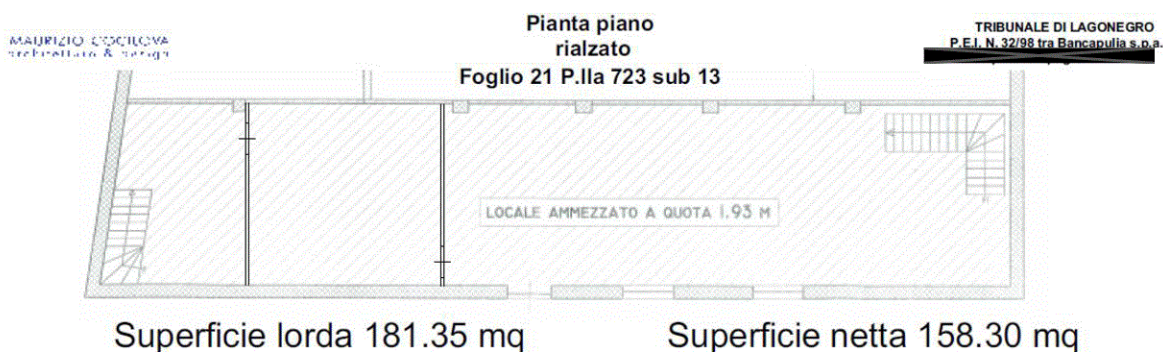
Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Tale bene si sviluppa su un unico piano formato da una superficie Lorda commerciale di 181,35 mq ed una netta di 158,30 mq.



CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale C/2 - rendita catastale di € 53,40.
TIPOLOGIA	Magazzino/Deposito
CONTESTO	Zona centrale - residenziale e commerciale.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<u>L'intero fabbricato di cui fa parte tale bene formante il Lotto n. 2 è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi non legittimi nel corso degli anni. Per tali interventi in difformità è stato rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232/2003.</u>



	<p><u>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità.</u></p> <p><u>Le modifiche interne riscontrate non sono state sanate all'Agenzia del Territorio e devono essere oggetto di denuncia. Gli oneri per sanare tali abusi e per richiedere l'agibilità si aggirano a circa € 3000,00 (Denuncia e spese tecniche, accatastamento e certificazione di agibilità).</u></p>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

LOTTO N. 3

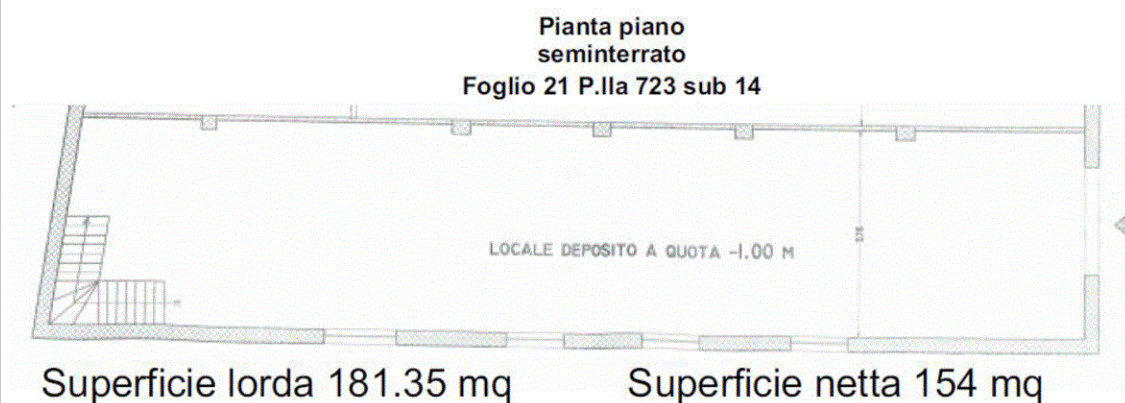
BENE n. 3	QUOTA 1/1 – LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO SVILUPPATO UN UNICO LIVELLO
DATI CATASTALI	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 14
UBICAZIONE	Via Giocatori - Sala Consilina (SA)
DESCRIZIONE	
<p>Descrizione del bene</p> <p>Il bene è sviluppato su un unico piano seminterrato ed ha una destinazione d'uso a magazzino.</p> <p>L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.</p> <p>In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.</p> <p>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.</p> <p>Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.</p>	



Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Tale bene si sviluppa su un unico piano formato da una superficie Lorda commerciale di 181,35 mq ed una netta di 154,00 mq.



<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria catastale C/2 - rendita catastale di € 107,42.
<i>TIPOLOGIA</i>	Magazzino/Deposito
<i>CONTESTO</i>	Zona centrale - residenziale e commerciale.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	<p><u>L'intero fabbricato di cui fa parte tale bene formante il Lotto n. 2 è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi non legittimi nel corso degli anni. Per tali interventi in difformità è stato rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232/2003.</u></p> <p><u>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità.</u></p> <p><u>Le modifiche interne riscontrate non sono state sanate all'Agenzia del</u></p>



	<u>Territorio e devono essere oggetto di denuncia. Gli oneri per sanare tali abusi e per richiedere l'agibilità si aggirano a circa € 3000,00 (Denuncia e spese tecniche, accatastamento e certificazione di agibilità).</u>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

LOTTO N. 4

BENE n. 4	QUOTA 1/1 - ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO UN UNICO LIVELLO AL PIANO PRIMO.
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 17
<i>UBICAZIONE</i>	Via Giocatori - Sala Consilina (SA)
DESCRIZIONE	
<p>Descrizione del bene</p> <p>Il bene è sviluppato su un unico piano primo ed ha una destinazione d'uso abitativa.</p> <p>L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.</p> <p>In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.</p> <p>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.</p> <p>Tutto il piano, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso residenziale. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.</p> <p>Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.</p>	



La visura catastale riporta ancora l'usufrutto della [REDACTED]
[REDACTED] Pertanto, è necessario apportare la correzione catastale con una istanza per estinguere l'usufrutto.

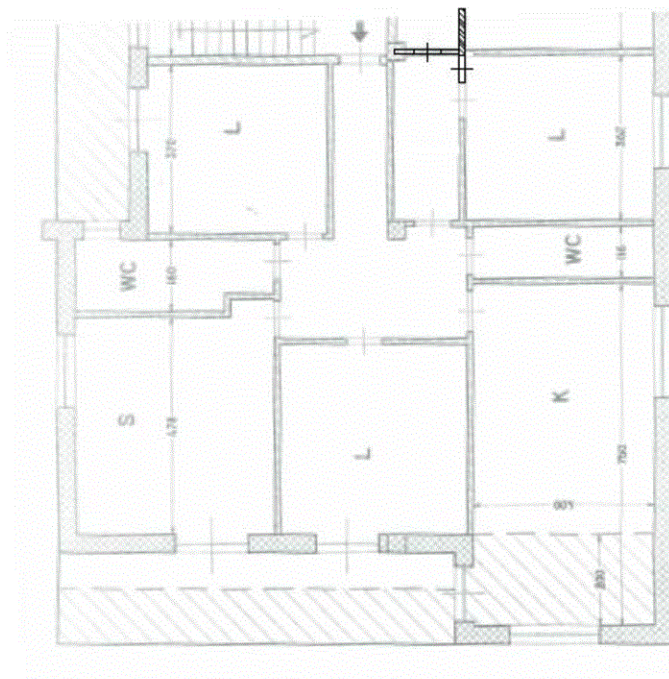
Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

Tale bene si sviluppa su un unico piano formato da una superficie Lorda commerciale di 160,00 mq ed una netta di 128,00 mq.

MAURIZIO COCILOVA
architetto & ingegnere

Pianta piano primo

Foglio 21 P.IIa 723 sub 17



Superficie lorda 160 mq
(di cui n°2 balconi)

Superficie netta 128 mq

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale A/2 - rendita catastale di € 445,44.
TIPOLOGIA	Alloggio residenziale.
CONTESTO	Zona centrale - residenziale e commerciale.



CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<p><u>L'intero fabbricato di cui fa parte tale bene formante il Lotto n. 2 è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi non legittimi nel corso degli anni. Per tali interventi in difformità è stato rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232/2003.</u></p> <p><u>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità.</u></p> <p><u>Le modifiche interne riscontrate non sono state sanate all'Agenzia del Territorio e devono essere oggetto di denuncia. Gli oneri per sanare tali abusi e per richiedere l'agibilità si aggirano a circa € 3000,00 (Denuncia e spese tecniche, accatastamento e certificazione di agibilità). Inoltre, è da estinguere anche l'usufrutto a nome della sig.r Casillo Vittoria, ancora esistente al Catasto.</u></p>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

Stato di possesso attuale dell'immobile

I beni risultano occupati dall'esecutato.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni non ricadono su suolo demaniale.

Valutazione dei 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 riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali del Comune di Sala Consilina.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disaggregati 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
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Correzione e aggiornamento catastale;**
- **Certificazione di agibilità.**

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO N. 1



Bene n. 1 – Magazzino/Deposito ubicato in Sala Consilina

(Sa) alla Via Giocatori - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 23 part.IIa n.

723 sub 12 - QUOTA DI 1/1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 960,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in **MQ 95,00**), delle spese per la correzione delle difformità catastali rilevate 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 47.500,00 (euro QUARANTASETTEMILACINQUECENTO/00), per arrotondamento.

L'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile.

Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 47.500,00 (QUARANTASETTEMILACINQUECENTO/00 EURO)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 2

Bene n. 2 – Magazzino/Deposito ubicato in Sala Consilina

(Sa) alla Via Giocatori - identificato nel N.C.E.U. al foglio n.

23 part.IIa n. 723 sub 13 - QUOTA DI 1/1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 960,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 181,35), delle spese per la correzione delle difformità catastali rilevate e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 350,00/mq circa.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 63.450,00 (euro SESSANTATREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00), per arrotondamento.

L'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile.

Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 63.450,00 (SESSANTATREMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00 EURO)

Per tale bene è confermato il valore di stima.



LOTTO N. 3

Bene n. 3 – Magazzino/Deposito ubicato in Sala Consilina (Sa) alla Via Giocatori - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 23 part.IIa n. 723 sub 14 - QUOTA DI 1/1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 960,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 181,35), delle spese per la correzione delle difformità catastali rilevate e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 300,00/mq circa.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 54.400,00 (euro CINQUANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

L'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile.

**Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 54.400,00
(CINQUANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00 EURO)**

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 4

Bene n. 4 – Alloggio residenziale ubicato in Sala Consilina (Sa) alla Via Giocatori - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 23 part.IIa n. 723 sub 17 - QUOTA DI 1/1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1100,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 160,00), delle spese per la correzione delle difformità catastali rilevate e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 700,00/mq circa.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 112.000,00 (euro CENTODODICIMILA/00), per arrotondamento.

L'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile.



Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 112.000,00 (CENTODODICIMILA/00 EURO)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

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 € **277.350,00, formante QUATTRO LOTTI.**

Lagonegro, 10/06/2022

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

A circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO", "COCILOVA MAURIZIO", and "ALBO N. 1765". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Cocilova".

Allegati:

- Allegato n. 1 – Visure catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 6 – Certificato storico di residenza.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 32/1998**

promossa dalla **BANCAPULIA S.p.a.**

contro

il [REDACTED]

G.E. : **Dott. A.M. De Piano**

Premessa

In data 20 Ottobre 2021, l'Ill.mo G.E. dott.ssa 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. 32/1998 R.G.E. promossa dalla BANCAPULIA MPS S.P.A. [REDACTED]

[REDACTED] il seguente incarico:

Ad integrazione della relazione di stima già depositata si trasmette la seguente relazione per la stima anche del Bene n. 05 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina (Sa) al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 11.

Identificazione catastale

1. **Magazzino deposito** identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 11 – cat. C/2 – consistenza di 52,00 mq; *intestato al* [REDACTED]

Dalla visura catastale il bene risulta intestato a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 23/06/1998 a firma del Notaio Agnese Bruno.



Bene n. 5

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Giocatori
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di un magazzino deposito ubicato al piano terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 11 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/2 – classe 2 – 54 mq – rendita catastale di € 85,94.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su un unico piano fuoriterra ed ha una destinazione d'uso a magazzino.

L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.

In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.

Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.

LOTTO N. 5

BENE n. 5	QUOTA 1/1 – LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO SVILUPPATO UN UNICO LIVELLO FUORI TERRA.
------------------	---



<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 21 part.IIa n. 723 sub 11
<i>UBICAZIONE</i>	Via Giocatori - Sala Consilina (SA)
<i>DESCRIZIONE</i>	
<p>Il bene è sviluppato su un unico piano fuoriterza ed ha una destinazione d'uso a magazzino.</p> <p>L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito negli anni diversi interventi non autorizzati tali da richiedere la concessione in sanatoria in data 29/06/1987 con prot. N. 8051.</p> <p>In data 07/04/2003, veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 232 per tutte le opere in difformità. Ad oggi il presente bene risulta legittimo.</p> <p>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la documentazione dalla quale è stato possibile accertare la conformità planimetrica è quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.</p> <p>Il bene, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso di magazzino. In generale, le condizioni del bene pignorato non sono mutate.</p> <p>Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Sala Consilina, lungo il centro abitato. La zona è destinata prettamente ad attività commerciali e residenziali. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.</p> <p>Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.</p> <p>Tale bene si sviluppa su un unico piano formato da una superficie Lorda commerciale di 54 mq.</p>	
<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria catastale C/2 - rendita catastale di € 85,94.
<i>TIPOLOGIA</i>	Magazzino/Deposito
<i>CONTESTO</i>	Zona centrale - residenziale e commerciale.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	<u>L'intero fabbricato di cui fa parte tale bene formante il Lotto n. 5 è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi non legittimi nel corso degli anni. Per tali interventi in difformità è stato rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232/2003.</u>



	<p><u>Agli atti del Comune di Sala Consilina non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità.</u></p> <p><u>Le modifiche interne riscontrate non sono state sanate all’Agenzia del Territorio e devono essere oggetto di denuncia. Gli oneri per sanare tali abusi e per richiedere l’agibilità si aggirano a circa € 3000,00 (Denuncia e spese tecniche, accatastamento e certificazione di agibilità).</u></p>
AGIBILITA’	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

SUPERFICI

PIANO TERRA superficie commerciale è di 54 mq

Valutazione del bene

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 del Comune di Sala Consilina.

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;
- 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;
- Possibilità di vendita;
- Correzione e aggiornamento catastale;
- Certificazione di agibilità.

Bene n. 1 – Magazzino/Deposito ubicato in Sala Consilina (Sa) alla Via Giocatori –

identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 23 part.IIa n. 723 sub 11 - QUOTA DI 1/1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 960,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in **MQ 54,00**), delle spese per la correzione delle difformità catastali rilevate 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 27.000,00 (euro VENTISETTEMILA/00), per arrotondamento.



L'esecutato non risulta proprietario per le motivazioni suddette.

Il CTU

Arch. Maurizio Cocilova



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Cocilova", is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO", "COCILOVA", "MAURIZIO", and "ALBINO 1965".

