

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 16/2007

Elaborato:

**RELAZIONE DI STIMA**

Giudice:

**dott. A.M. DE PIANO**

Custode:

**Avv. Maria SANTORO**

Udienza: **19/11/2025**

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
<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> .....	5
<i>Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i> .....	6
<i>Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;</i> .....	15
<i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;</i> .....	15
<i>vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:</i> .....	16
<i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i> .....	16
<i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;</i> .....	16
<i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;</i> .....	16
<i>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</i> .....	17
<i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;</i> .....	18
Allegati alla presente:.....	19



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 16/2007**

promossa da **Monte dei Paschi S.P.A.C.**

contro

[REDACTED]

G.E. : **dott. A.M. DE PIANO - udienza del 19/11/2025**

CUSTODE: Avv. Maria SANTORO

#### **Premessa**

In data 02 Luglio 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. 16/2007 R.G.E. promossa dalla Monte dei Paschi S.P.A.C. d [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 Castelluccio Inferiore (Pz) e l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Potenza; 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 relazione 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. L'accesso al bene pignorato è stato eseguito nelle date del 10/10/2024 e 28/10/2024 insieme al custode avvocato Maria Santoro.

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

Dal verbale di pignoramento in atti risultano pignorati e da stimare i seguenti beni:

1. Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) – Hotel, ubicato alla Via Giovanni Salerno, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 42 part.IIa n. 592 sub 5**, intestato alla [REDACTED], con sede in Castelluccio Inferiore (Pz), per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
2. Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) – Hotel, ubicato alla Via Giovanni Salerno, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIa n. 358 sub 1**, intestato alla [REDACTED], con sede in Castelluccio Inferiore (Pz), per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
3. Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) – Hotel, ubicato alla Via Giovanni Salerno, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIa n. 564 sub 1**, intestato alla [REDACTED], con sede in Castelluccio Inferiore (Pz), per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
4. Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) – Hotel, ubicato alla Via Giovanni Salerno, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIa n. 726 sub 1**, intestato alla [REDACTED], con sede in Castelluccio Inferiore (Pz), per il diritto di 1/1 della piena proprietà;



5. Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) – Abitazione, ubicata alla Via Giovanni Salerno, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 43 part.IIa n. 595 SUB 5 (EX part.IIa n. 779), intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Non gravano sui beni pignorati diritti reali 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 dal n. 1 al n. 4 sono pervenuti all'esecutata Società in virtù di atto di trasformazione del 29/09/2007 dei [REDACTED], a firma del Notaio Guerriero, trascritto a Potenza il 06/11/2007 ai nn. 2300/1314, dalla sig.ra [REDACTED], nata il 08/10/1931 a Montesano S/M (Pz).

Alla Società [REDACTED] la quota pari all'intero di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta in virtù di atto di conferimento del 30/11/2000, a firma del Notaio Di Lizia, trascritto a Potenza il 22/12/2000.

Al Sig. [REDACTED], la quota pari alla metà dell'intera proprietà ed a [REDACTED] per l'altra quota della metà dell'intera proprietà, è pervenuta in virtù di successione apertasi in data 19/10/1989 e trascritta a Potenza in data 08/07/1991 al rep. N. 7079 dalla sig.ra [REDACTED]

Successivamente, è stata trascritta l'accettazione di eredità in Potenza in Data 28/05/2008 ai nn. 5938/9524.

A quest'ultima, per la quota dell'intera proprietà, i beni sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 17/03/1962, a firma del Notaio Tortorella, trascritto in Potenza in data 29/10/1969 al n. rep. 73108.

**Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo alla debitrice.**



Il bene indicato al n. 5 è pervenuto al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], a firma del notaio Carlo  
Tortorella, trascritto a Potenza il 06/04/2000 ai nn. 5170/3838 dai sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A quest'ultimi il bene è pervenuto in virtù di successione ereditaria del  
20/05/1967 dalla sig.ra [REDACTED]

**Per tale bene non risulta garantita la continuità delle trascrizioni in quanto manca la  
trascrizione tacita dell'accettazione dell'eredità.**

*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 Castelluccio Inferiore (Pz)**

### **Beni n. 1-2-3-4**

<i>Ubicazione</i>	Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) in Via Giovanni Salerno
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Struttura alberghiera
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 42 part.IIa n. 592 sub 5 del N.C.E.U. (a tale particella sono graffate le seguenti: Foglio n. 43 part.IIe nn. 358 sub 1 – 564 sub 1 e 726 sub 1)
<i>Categoria catastale</i>	Categoria D/2 avente una rendita catastale di € 12.707,42

#### **Descrizione del bene**

I beni oggetto di pignoramento sono composti da un'unica struttura alberghiera ubicata  
lungo la Via Giovanni Salerno del Comune di Castelluccio Inferiore.

La particella principale (Bene ni 1 del suddetto elenco) che ne identifica l'intera struttura  
alberghiera è la n. 592 sub 5 del Foglio di mappa n. 42. Le altre (Beni dal n. 2 al n. 4 del suddetto  
elenco) sono graffate alla principale. Pertanto, i quattro beni pignorati formano una unica



struttura immobiliare che sarà trattata come unico bene per la descrizione, la stima e la formazione di un unico lotto (n. 1).

La sua realizzazione risale all'anno 1977 con C.E. n. 47/1977 (intestata alla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione. La struttura era composta da due piani fuoriterra: uno al piano terra destinato a ristorante ed uno superiore destinato alla costruzione di due appartamenti.

Nell'anno 1984, alla sig.ra [REDACTED] veniva rilasciata una seconda C.E. n. 179/1984 per la realizzazione di un albergo, un ristorante e una centrale termica.

Nell'anno 1988, alla sig.ra [REDACTED] veniva rilasciata una terza C.E. n. 414/1988 come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'albergo e del ristorante denominato "[REDACTED]

Infine, nell'anno 1998, al sig. [REDACTED] veniva rilasciata una ulteriore C.E. n. 748/98 come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'Albergo/ristorante.

La struttura non possiede certificazione di agibilità.

Gli accessi hanno permesso al sottoscritto di rilevare alcune difformità che possono identificarsi in sostanziali (per aumento di superficie utile e volume) per la presenza di due tettoie: una di ampliamento del locale ristorante al piano terra e che si sviluppa per tutta la sua lunghezza lungo la strada comunale ed una nella parte retrostante, sempre come ampliamento del locale ristorante (sala ai piani superiori); e non sostanziali per diversa distribuzione degli ambienti interni, senza aumento di volumi e/o superfici.

Delle due difformità la prima (sostanziale) non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto non rispetta le distanze dalla strada comunale e andrà demolita, mentre, per le difformità non sostanziali, è possibile procedere ad una richiesta di sanatoria edilizia corrispondendo una oblazione di 516,00 Euro, oltre alle spese tecniche e di istruttoria.

Passando alla descrizione la struttura alberghiera si compone di numero 2 grandi corpi di fabbrica e aree esterne di pertinenza e di servizi.

### **CORPO PRINCIPALE**

Il corpo principale è quello ubicato lungo la strada comunale Giovanni Salerno, dalla quale è possibile accedere all'intera struttura. L'accesso è solo pedonale e avviene tramite scala esterna e/o rampa per disabili. Si accede, per una tettoia aperta e all'ingresso principale formato da reception con bar. Lateralmente al bar, sempre dall'ingresso, è possibile accedere al primo ristorante sito a tale piano. Il ristorante è formato da locale cucina e servizi privati e



pubblici con ampia sala per la clientela. Come detto in precedenza, la sala è stata oggetto di ampliamento lungo la strada comunale e per tutta la sua lunghezza per la realizzazione di una tettoia e una parete con ampie vetrate apribili, il tutto non conformi al progetto assentito e, pertanto, in parziale difformità rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati e non oggetto di sanatoria edilizia.

Sempre a tale piano, nella parte retrostante il ristorante e la sala bar, vi sono una saletta per giochi e una zona riservata al personale composta da celle frigorifere e depositi per l'intera struttura.

Attraverso due scale interne e un ascensore è possibile accedere ai piani superiori, composti dal piano primo (III° piano seminterrato) formato da una sala ristorante con cucina e servizi per tutto la superficie del piano; dal piano secondo composto da n. 10 camere da albergo con bagno interno e depositi; dal piano terzo composto da n. 8 camere con bagno interno e da locali deposito.

### **CORPO SECONDARIO**

Il corpo secondario è ubicato nella parte retrostante e collegato con il corpo principale attraverso uno spazio esterno e una passerella chiusa. Il corpo secondario è sviluppato su tre piani fuoriterza a destinazione esclusiva di camere con servizi per attività di ricezione alberghiera. Il piano terra si presenta con n. 4 camere con bagno interno e locale deposito, il piano primo con n. 7 camere con bagno interno e locale deposito e piano secondo con n. 5 camere con bagno interno e locale deposito. L'accesso ai piani può avvenire tramite scala interna e ascensore.

### **ESTERNO**

L'esterno è formato da uno spazio comune al piano primo comunicante tra i due corpi principali e destinato alla ristorazione nei periodi estivi e da un altro spazio comune, comunicante con il secondo corpo formato da area attrezzata con piscina scoperta.

L'intera struttura alberghiera si presenta in buono stato di conservazione con finiture discrete. I ristoranti sono formati da cucine bene attrezzate e da finiture di qualità superiori alla media dell'intera struttura. Le camere sono arredate con lo stretto necessario e i bagni sono di buona fattura. Gli infissi sono di buona fattura e permettono una buona resistenza alle



dispersioni termiche. Ogni camera ha un impianto termico con radiatori e split elettrico. Gli impianti sono a norma.

## Bene n. 5

<i>Ubicazione</i>	Comune di Castelluccio Inferiore (Pz) in Via Giovanni Salerno
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Fabbricato per civile abitazione sviluppato su due piani fuoriterra
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 42 part.IIa n. 595 sub 5 (ex part.IIa n. 779) del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/4 di Classe 3, di 6 Vani, rendita catastale di € 226,21.

### Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un fabbricato sviluppato su tre piani fuoriterra e ubicato lungo la Via Giovanni Salerno del Comune di Castelluccio Inferiore.

Il fabbricato è destinato a civile abitazione formato da un piano seminterrato destinato a deposito/cantina (oggi utilizzato come lavanderia della struttura alberghiera), da un piano superiore adibito a zona giorno ed un piano terzo adibito a camere da letto. Il bene fa parte di un comparto edilizio del nucleo antico del Comune di Castelluccio Inferiore. La struttura è in buono stato di conservazione, formata da muri portanti in pietra intonacati sui due lati, solai in laterocemento e copertura in legno con manto in tegole (coppi e controcoppi). Gli impianti sono a norma.

Il piano seminterrato è formato da due ambienti comunicanti internamente e accessibili da n. 3 porte esterne. Il piano primo è adibito a zona giorno con sala da pranzo, cucina e bagno. Da una scala interna a "L" è possibile accedere al piano superiore adibito a due camere da letto.

In generale le condizioni del bene sono buone.



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

## **LOTTO N. 1**

<b>BENI DA N. 1 A N. 4</b>	Struttura alberghiera e ristorativa
<i>DATI CATASTALI</i>	<b>Foglio foglio n. 42 part.IIa n. 592 sub 5 (graffata con le part.IIe n. 358 sub 1 – 564 sub 1 – 726 sub 1) del N.C.E.U.  Categoria D/2 avente una rendita catastale di € <b>12.707,42</b></b>
<i>UBICAZIONE</i>	Via Giovanni Salerno (S.S. n. 19) – Castelluccio Inferiore (Pz)
<b>DESCRIZIONE</b> <p>I beni oggetto di pignoramento sono composti da un'unica struttura alberghiera formata ubicata lungo la Via Giovanni Salerno del Comune di Castelluccio Inferiore.</p> <p>La particella principale (Bene ni 1 del suddetto elenco) che ne identifica l'intera struttura alberghiera è la n. 592 sub 5 del Foglio di mappa n. 42. Le altre (Beni dal n. 2 al n. 4 del suddetto elenco) sono graffate alla principale. Pertanto, i quattro beni pignorati formano una unica struttura immobiliare che sarà trattata come unico bene per la descrizione, la stima e la formazione di un unico lotto (n. 1).</p> <p>Gli accessi hanno permesso al sottoscritto di rilevare alcune difformità che possono identificarsi in sostanziali (per aumento di superficie utile e volume) per la presenza di due tettoie: una di ampliamento del locale ristorante al piano terra e che si sviluppa per tutta la sua lunghezza lungo la strada comunale ed una nella parte retrostante, sempre come ampliamento del locale ristorante (sala ai piani superiori); e non sostanziali per diversa distribuzione degli ambienti interni, senza aumento di volumi e/o superfici.</p> <p>Delle due difformità la prima (sostanziale) non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto non rispetta le distanze dalla strada comunale e andrà demolita, mentre, per le difformità non sostanziali, è possibile procedere ad una richiesta di sanatoria edilizia corrispondendo una oblazione di 516,00 Euro, oltre alle spese tecniche e di istruttoria.</p> <p>Passando alla descrizione la struttura alberghiera si compone di numero 2 grandi corpi di</p>	



fabbrica e aree esterne di pertinenza e di servizi.

#### CORPO PRINCIPALE

Il corpo principale è quello ubicato lungo la strada comunale Giovanni Salerno, dalla quale è possibile accedere all'intera struttura. L'accesso è solo pedonale e avviene tramite scala esterna e/o rampa per disabili. Si accede, poi, a una tettoia aperta e all'ingresso principale formato da reception con bar. Lateralmente al bar, sempre dall'ingresso, è possibile accedere al primo ristorante sito a tale piano. Il ristorante è formato da locale cucina e servizi privati e pubblici con ampia sala per la clientela. Come detto in precedenza, la sala è stata oggetto di ampliamento lungo la strada comunale e per tutta la sua lunghezza per la realizzazione di una tettoia e una parete con ampie vetrate apribili, il tutto non conforme al progetto assentito e, pertanto, in parziale difformità rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati e non oggetto di sanatoria edilizia.

Sempre a tale piano, nella parte retrostante il ristorante e la sala bar vi sono una saletta per giochi e una zona riservata al personale, composta da celle frigorifere e depositi per l'intera struttura.

Attraverso due scale interne e un ascensore è possibile accedere ai piani superiori, composti dal piano primo (III° piano seminterrato) formato da una sala ristorante con cucina e servizi per tutto la superficie del piano; dal piano secondo composto da n. 10 camere da albergo con bagno interno e depositi; dal piano terzo composto da n. 8 camere con bagno interno e da locali deposito.

#### CORPO SECONDARIO

Il corpo secondario è ubicato nella parte retrostante e collegato con il corpo principale attraverso uno spazio esterno e una passerella chiusa. Il corpo secondario è sviluppato su tre piani fuoriterza a destinazione esclusiva di camere con servizi per attività di ricezione alberghiera. Il piano terra si presenta con n. 4 camere con bagno interno e locale deposito, il piano primo con n. 7 camere con bagno interno e locale deposito e piano secondo con n. 5 camere con bagno interno e locale deposito. L'accesso ai piani può avvenire tramite scala interna e ascensore.

#### ESTERNO

L'esterno è formato da uno spazio comune al piano primo comunicante tra i due corpi principali



e destinato alla ristorazione nei periodi estivi e da un altro spazio comune, comunicante con il secondo corpo formato da area attrezzata con piscina scoperta.

L'intera struttura alberghiera si presenta in buono stato di conservazione con finiture discrete. I ristoranti sono formati da cucine bene attrezzate e da finiture di qualità superiori alla media dell'intera struttura. Le camere, sono arredate con lo stretto necessario e i bagni sono di buona fattura. Gli infissi sono di buona fattura e permettono una buona resistenza alle dispersioni termiche. Ogni camera ha un impianto termico con radiatori e split elettrico. Gli impianti sono a norma.

**SUPERFICIE COMMERCIALE 2515 MQ**

Rilievo effettuato secondo le norme UNI 10750-2005

<i>TIPOLOGIA</i>	Struttura alberghiera con ristoranti
<i>CONTESTO</i>	Zona centrale del Comune di Castelluccio Inferiore.
<i>CONDIZIONI</i>	Beni in buone condizioni
<i>REGOLARITA' URBANISTICA</i>	<p>La sua realizzazione risale all'anno 1977 con C.E. n. 47/1977 (intestata alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni. La struttura era composta da due piani fuoriterza: uno al piano terra destinato a ristorante ed uno superiore destinato alla costruzione di due appartamenti.</p> <p>Nell'anno 1984, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] veniva rilasciata una seconda C.E. n. 179/1984 per la realizzazione di un albergo, un ristorante e di una centrale termica.</p> <p>Nell'anno 1988, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] veniva rilasciata una terza C.E. n. 414/1988 come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'albergo e del ristorante denominato "[REDACTED]".</p> <p>Infine, nell'anno 1998 al sig. [REDACTED], veniva rilasciata una ulteriore C.E. n. 748/98</p>



	<p>come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'Albergo/ristorante.</p> <p>La struttura non possiede certificazione di agibilità.</p>
<i>Vincoli urbanistici</i>	Nessuno
<b>CRITICITA' RILEVATE</b>	<p>Gli accessi hanno permesso al sottoscritto di rilevare alcune difformità che possono identificarsi in sostanziali (per aumento di superficie utile e volume) per la presenza di due tettoie: una di ampliamento del locale ristorante al piano terra e che si sviluppa per tutta la sua lunghezza lungo la strada comunale ed una nella parte retrostante, sempre come ampliamento del locale ristorante (sala ai piani superiori); e non sostanziali per diversa distribuzione degli ambienti interni, senza aumento di volumi e/o superfici.</p> <p>Delle due difformità la prima (sostanziale) non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto non rispetta le distanze dalla strada comunale e, andrà demolita, mentre, per le difformità non sostanziali, è possibile procedere ad una richiesta di sanatoria edilizia corrispondendo una oblazione di 516,00 Euro, oltre alle spese tecniche e di istruttoria.</p>

## **LOTTO N. 2**

<b>BENE N. 5</b>	Abitazione sviluppata su tre livelli
<i>DATI CATASTALI</i>	<b>Foglio n. 42 part.IIa n. 595 sub 5 (ex part.IIa n. 779) del N.C.E.U.</b>



	<b>Categoria catastale A/4 di Classe 3, di 6 Vani, rendita catastale di € 226,21.</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Via Giovanni Salerno - Castelluccio Inferiore (Pz)
<b>DESCRIZIONE</b>	
<p>Il bene oggetto di pignoramento è composto da un fabbricato sviluppato su tre piani fuoriterre e ubicato lungo la Via Giovanni Salerno del Comune di Castelluccio Inferiore.</p> <p>Il fabbricato è destinato a civile abitazione formato da un piano seminterrato destinato a deposito/cantina (oggi utilizzato come lavanderia della struttura alberghiera), da un piano superiore adibito a zona giorno ed un piano terzo adibito a camere da letto. Il bene fa parte di un comparto edilizio del nucleo antico del Comune di Castelluccio Inferiore. La struttura è in buono stato di conservazione, formata da muri portanti in pietra intonacati sui due lati, solai in laterocemento e copertura in legno con manto in tegole (coppi e controcoppi). Gli impianti sono a norma.</p> <p>Il piano seminterrato è formato da due ambienti comunicanti internamente e accessibili da n. 3 porte esterne. Il piano primo è adibito a zona giorno con sala da pranzo, cucina e bagno. Da una scala interna a "L" è possibile accedere al piano superiore adibito a due camere da letto.</p> <p>In generale le condizioni del bene sono buone.</p>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE 122 MQ.</b>	
Rilievo effettuato secondo le norme UNI 10750-2005	
<b>TIPOLOGIA</b>	Fabbricato per civile abitazione
<b>CONTESTO</b>	Zona centrale del Comune di Castelluccio Inferiore.
<b>CONDIZIONI</b>	Bene in buone condizioni
<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>	<p>Il fabbricato fa parte di un comparto del vecchio nucleo abitativo de Comune di Casetlluccio Inferiore. La sua realizzazione, pertanto, risale ad anni prima del 01/09/1967. Presso l'Area Tecnica del Comune non risultano provvedimenti edilizi su tale immobile.</p> <p>La struttura non possiede certificazione di agibilità.</p>
<b>Vincoli urbanistici</b>	Nessuno
<b>CRITICITA' RILEVATE</b>	NESSUNA



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

La sua realizzazione risale all'anno 1977 con C.E. n. 47/1977 (intestata alla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni. La struttura era composta da due piani fuoriterra: uno al piano terra destinato a ristorante ed uno superiore destinato alla costruzione di due appartamenti.

Nell'anno 1984, alla sig.ra [REDACTED] rilasciata una seconda C.E. n. 179/1984 per la realizzazione di un albergo, un ristorante e di una centrale termica.

Nell'anno 1988, alla sig.ra [REDACTED], veniva rilasciata una terza C.E. n. 414/1988 come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'albergo e del ristorante denominato "Pino Loricato".

Infine, nell'anno 1998 al sig. [REDACTED], veniva rilasciata una ulteriore C.E. n. 748/98 come variante in corso d'opera per l'ampliamento dell'Albergo/ristorante.

La struttura non possiede certificazione di agibilità.

Nessuno

Gli accessi hanno permesso al sottoscritto di rilevare alcune difformità che possono identificarsi in sostanziali (per aumento di superficie utile e volume) per la presenza di due tettoie: una di ampliamento del locale ristorante al piano terra e che si sviluppa per tutta la sua lunghezza lungo la strada comunale ed una nella parte retrostante, sempre come ampliamento del locale ristorante (sala ai piani superiori); e non sostanziali per diversa distribuzione degli ambienti interni, senza aumento di volumi e/o superfici.

Delle due difformità la prima (sostanziale) non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto non rispetta le distanze dalla strada comunale e, andrà demolita, mentre, per le difformità non sostanziali, è possibile procedere ad una richiesta di sanatoria edilizia corrispondendo una oblazione di 516,00 Euro, oltre alle spese tecniche e di istruttoria.

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

Attualmente i beni sono utilizzati dalla esecutata società.

*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:

- iscrizione di ipoteca volontaria effettuata il 12/10/2001 a favore della MPS Merchant S.P.A.;
- iscrizione di ipoteca volontaria effettuata il 13/05/2003 a favore della MPS S.P.A.;
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 02/04/2007 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Lagonegro, a favore della MPS Banca per l'impresa;
- iscrizione di ipoteca legale del 24/10/2007 a favore di Equitalia S.p.a.;
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 11/02/2008 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Lagonegro, a favore della MPS S.P.A.

*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 a fabbricati simili nel Comune di Castelluccio Inferiore.



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;
- Oneri per sanatoria edilizia;
- Oneri per ripristino stato dei luoghi per tettoie abusive;
- Oneri per richiesta agibilità.

*Calcolo del valore dei beni oggetto di stima*

## **LOTTO N. 1 FORMATO DA :**

**BENI DA 1 A 4 – STRUTTURA ALBERGHIERA E RISTORATIVA - identificati nel N.C.E.U. al foglio n. 42 part.IIa n. 592 sub 5 (graffata con le part.IIe n. 358 sub 1 – 564 sub 1 – 726 sub 1)**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e quello del Borsino Immobiliare, per fabbricati commerciali con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, la cifra di € 590 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, dei vincoli di asservimento e della superficie commerciale arch. Maurizio Cocilova 17



complessiva dei beni (**quantificabili in MQ 2515**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 950/mq circa**.

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 2.390.000,00 (euro DUEMILIONITRECENTONOVANTAMILA/00), per arrotondamento.

**Per tale bene è confermato il valore di stima.**

## **LOTTO N. 2 FORMATO DA :**

### **BENI N. 5 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI FUORITERRA -**

**identificati nel N.C.E.U. al foglio n. 42 part.IIa n. 595 sub 5 (EX part.IIa n. 779)**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e quello del Borsino Immobiliare, per fabbricati commerciali con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, la cifra di € 645 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, dei vincoli di asservimento e della superficie commerciale complessiva dei beni (**quantificabili in MQ 122**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 340/mq circa**.

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 41.500,00 (euro QUARANTUNOMILACINQUECENTO/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.III.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di **€ 2.461.500,00 formante due lotti**.



MAURIZIO COCILOVA  
architetto

Lagonegro, 15/05/2025

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 "ALBO N. 1785".

Allegati alla presente:

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

arch. Maurizio Cocilova 19

