

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 65/2021**

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRAZIONE

PRIVACY

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

Custode:

Avv. Rosaria GALATRO

UDIENZA: 03/12/2024

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

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

RELAZIONE DI STIMA_.....	3
Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....	3
Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985; 5	
Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....	5
Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;.....	6
9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	6
10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, 9 la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;.....	9
Allegati alla presente:.....	12

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 65/2021**

promossa dal **sig.** -----

contro

il sig. -----

G.E. : **dott.ssa G.S. TROTTA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Rosaria Galatro

Premessa

Con ordinanza del 10 aprile 2024, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva incarico al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, di procedere alla stima dell'immobile identificato come Bene n. 1 nella relazione di stima già depositata e identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIe nn. 1448 e 1449.

RELAZIONE DI STIMA_

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Bene n. 1:

Fabbricato con terreno di pertinenza, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Ispani (Sa) alla c/da Varco Lauro, identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1449 di 6 vani e part.IIa n. 1448 (terreno circostante). Il fabbricato si presenta con un portico aperto e sviluppato su due lati (a Sud e Ovest).

Al piano seminterrato sono presenti un salone con cucina, una stanza da letto con piccolo wc e ripostiglio.

Il piano primo, accessibile anche da un secondo ingresso autonomo e scala esterna, ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da camere da letto, cucina, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo.

Infine, il piano sottotetto anch'esso abitativo e accessibile da una scala esterna ed ingresso autonomo, è formato da una cucina, un wc, un salone/letto ad unico ambiente con terrazzo.

L'intera struttura abitativa risulta frazionata e composta dalle tre unità (separate autonomamente ma risultanti in unica unità abitativa al catastato) così come sopra descritte.

E' importante far rilevare che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica del bene.

Pertanto, l'unico atto ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996. Tale planimetria reperibile è stato l'unico documento per verificare la regolarità edilizia in termini di superfici e di volumetria ma non dal punto di vista urbanistico.

Pur avendo effettuato numerose ricerche in merito non è stato possibile reperire una cartografia territoriale prima del 1967, tale da permettere di riscontrare la presenza del fabbricato in un periodo che non necessitava di provvedimenti edilizi autorizzativi.

Alla luce di tali ricerche non è possibile accertare la sua legittimità urbanistica né è possibile affermare la sua illegittimità urbanistica ma, sarà ugualmente oggetto di stima.

Ritornando al confronto tra ciò che il sottoscritto ha rilevato durante gli accessi e quello che è stato dichiarato all'Agenzia del territorio di Salerno (scheda planimetrica del 23/01/1996 n. T407281), si rilevano le seguenti criticità:

1. Scheda planimetrica riportante una unica unità abitativa mentre il rilievo riscontra tre unità suddivise per i tre piani completamente autonomi;
2. Alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti;
3. Utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma la scheda planimetrica riporta il piano come soffitta.

Tali difformità potranno essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Ispani. La pratica comporterà una spesa indicativa di circa € 5.000,00 tra oneri, oblazioni e spese tecniche. Inoltre, a seguito di correzione urbanistica e di legittimazione delle difformità, l'eventuale acquirente dovrà farsi carico di denunciare all'Agenzia del Territorio di Salerno le variazioni riscontrate nelle schede planimetriche catastali. Tale variazione comporterà una spesa di circa € 1000,00 da sommare alla precedente spesa per la sanatoria urbanistica e il tutto verrà decurtato nella stima definitiva del bene.

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

L'unico fabbricato che può essere stato realizzato prima del 2/9/1967 è il "Bene n. 1" oggetto della presente stima e identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIIa n. 1449 ma, non è stato possibile reperire atti amministrativi che ne legittimano la regolarità urbanistica e nemmeno è stato possibile ricercare cartografie della zona che ne attestino la sua presenza prima del 2/9/1967. **Pertanto, risulta difficile stabilire la sua regolarità urbanistica.**

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il "Bene n. 1", identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIIa n. 1449, è importante far rilevare che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica dello stesso e, l'unico documento ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996.

Pur avendo effettuato numerose ricerche in merito non è stato possibile reperire nemmeno una cartografia territoriale prima del 1967, tale da permettere di riscontrare la presenza del fabbricato in un periodo che non necessitava di provvedimenti edilizi autorizzativi.

Alla luce di tali ricerche non è possibile accertare la sua legittimità urbanistica.

Per un confronto tra ciò che il sottoscritto ha rilevato durante gli accessi e quello che è stato dichiarato all'Agenzia del territorio di Salerno si è utilizzata la scheda planimetrica del 23/01/1996 (denunciata al n. T407281). Tale confronto ha permesso di rilevare le seguenti criticità:

1. Scheda planimetrica riportante una unica unità abitativa mentre il rilievo riscontra tre unità suddivise per i tre piani completamente autonomi;

2. Alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti;
3. Utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma la scheda planimetrica riporta il piano come soffitta.

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Bene n. 1:

Fabbricato e terreno circostante, sviluppato su tre livelli fuori terra e sito in Ispani (Sa) alla Via Varco, identificati nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1449, di vani 6 e nel NCT al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1448 – vigneto di classe 3- di MQ 1773.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto per le motivazioni suddette. Dalle ricerche effettuate non è possibile accertare la legittimità urbanistica del fabbricato.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per le considerazioni espresse sulla incertezza della legittimità del fabbricato il sottoscritto dovendo disporre la stima del presente bene propone la seguente stima che tiene conto della legittimità urbanistica dello stesso, così come di seguito descritto:

STIMA

Premessa

La presente stima viene effettuata tenendo conto della legittimità del bene in quanto costruito prima del 01/09/1967 e delle difformità riscontrate rispetto alla scheda planimetrica catastale.

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 e non del Comune di Ispani e dei VAM (Valori agricoli Medi) per terreni agricoli della Regione Campania e riferiti al Comune di Ispani.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati 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;
- **Certificazione di agibilità;**
- **Oneri tecnici e spese per la legittimazione delle difformità riscontrate.**

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima

BENE N. 1

Fabbricato, per civile abitazione, con terreno circostante sviluppato su tre piani fuoriterra - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 11 part. Ile nn. 1449 e n. 1448

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1100,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Ispani) per il fabbricato e € 0,25 al metro quadrato per i terreni agricoli con coltura a pascolo e tenuto conto delle considerazioni suesposte, delle spese per la sanatoria urbanistica e catastale e della superficie commerciale del bene (quantificabile in MQ 300 – calcolata secondo il DPR 138/98 per il fabbricato e in MQ 1773 per il terreno) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 1100,00/mq per fabbricato e terreno.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Planimetria Anno di costruzione o ristrutturazione 1967	Piano con ascensore		
	Piano senza ascensore	Primo: 0,90	
	Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	
	Esposizione	Su più lati: 1,05	
	Affaccio	Su panorama: 1,10	
	Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	
	Balconi	Con terrazzo: 1,10	
	Distribuzione	Normale: 1,00	
	Luminosità	Molto luminoso: 1,05	
	Vetustà	57	anni VET inserito
	Finitura	Ordinaria: 1,00	
	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Normale: 1,00
	Riscaldamento	Autonomo: 1,05	
	Efficienza energetica	Nella media: 1,00	
	Locazione	Libero: 1,00	
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Lontani: 0,95		
Traffico	Via silenziosa: 1,05		
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		
Produttività			
Altro	Difficoltà da sanare		

PCA		X
PSA	0,900	X
ORI	1,000	X
ESP	1,050	X
AFF	1,100	X
TAG	1,050	X
BAL	1,100	X
DIS	1,000	X
LUM	1,050	X
VET	0,700	X
FIN	1,000	X
MAN	1,000	X
RIS	1,050	X
EFF	1,000	X
LOC	1,000	X
STA	1,000	X
PAR	1,100	X
TRAS	0,950	X
TRAF	1,050	X
ZON	1,050	X
PROD		X
ALT	0,950	=

CORRETTIVI

Coefficiente correttivo per stima di locazione **1,014149**

Coefficiente correttivo **1,014149**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 330.000,00 (euro TRECENTORENTAMILA/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di 330.000,00 (euro TRECENTOTRENTAMILA/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore,

la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Considerato che nella precedente relazione di stima sono stati ricavati già due lotti per la vendita, per il presente bene si propone un terzo lotto.

LOTTO N. 3

BENE N. 2	Fabbricato, per civile abitazione, con terreno circostante sviluppato su tre piani fuoriterza sito alla Via Varco.
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part. l. n. 1449 e 1448
UBICAZIONE	Via Varco – Ispani (Sa)

DESCRIZIONE

Fabbricato con terreno di pertinenza, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Ispani (Sa) alla c/da Varco Lauro, identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1449 di 6 vani e part.IIIa n. 1448 (terreno circostante). Il fabbricato si presenta con un portico aperto e sviluppato su due lati (a Sud e Ovest).

Al piano seminterrato sono presenti un salone con cucina, una stanza da letto con piccolo wc e ripostiglio.

Il piano primo, accessibile anche da un secondo ingresso autonomo e scala esterna, ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da camere da letto, cucina, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo.

Infine, il piano sottotetto anch'esso abitativo e accessibile da una scala esterna ed ingresso autonomo, è formato da una cucina, un wc, un salone/letto ad unico ambiente con terrazzo.

L'intera struttura abitativa risulta frazionata e composta dalle tre unità (separate autonomamente ma risultanti in unica unità abitativa al catastato) così come sopra descritte.

E' importante far rilevare che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica del bene. Pertanto, l'unico atto ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996. Tale planimetria reperibile è stato l'unico documento per verificare la regolarità edilizia in termini di superfici e di volumetria ma non dal punto di vista urbanistico.

Pur avendo effettuato numerose ricerche in merito non è stato possibile reperire una cartografia territoriale prima del 1967, tale da permettere di riscontrare la presenza del fabbricato in un periodo che non necessitava di provvedimenti edilizi autorizzativi.

Alla luce di tali ricerche non è possibile accertare la sua legittimità urbanistica né è possibile affermare la sua illegittimità urbanistica ma, sarà ugualmente oggetto di stima, con le dovute decurtazioni.

Ritornando al confronto tra ciò che il sottoscritto ha rilevato durante gli accessi e quello che è stato dichiarato all'Agenzia del territorio di Salerno (scheda planimetrica del 23/01/1996 n. T407281), si rilevano le seguenti criticità:

1. Scheda planimetrica riportante una unica unità abitativa mentre il rilievo riscontra tre unità suddivise per i tre piani completamente autonomi;
2. Alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti;
3. Utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma la scheda planimetrica riposta il piano come soffitta.

TIPOLOGIA	Fabbricato, per civile abitazione, sviluppato su tre piani fuoriterra.
CONTESTO	Zona rurale del Comune di Ispani.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto. <u>Non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica.</u>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
SUPERFICIE COMMERCIALE	300 MQ per il corpo edificio e 1773 MQ di terreno circostante
VALORE DI STIMA	€ 330.000,00

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 € 330.000,00, formante un terzo lotto.

Lagonegro, 09/07/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 2 – Rilievo beni pignorati e individuazione difformità edilizie;
- Allegato n. 3 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 4 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 5 – Relazione separata di descrizione del lotto;
- Allegato n. 6 – Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Allegato n. 7 – check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.