

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 36/2021**

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Custode:

avv. Barbara PISONI

Udienza: **26/11/2024**

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

Indice generale

Risposta ai quesiti sopraelencati.....	4
<i>Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;</i>	<i>4</i>
<i>Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;</i>	<i>5</i>
<i>Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i>	<i>5</i>
<i>Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;</i>	<i>12</i>
<i>Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;.....</i>	<i>17</i>
<i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....</i>	<i>18</i>
<i>vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:</i>	<i>18</i>
<i>Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....</i>	<i>19</i>
<i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>	<i>19</i>
<i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;</i>	<i>19</i>
<i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....</i>	<i>19</i>
<i>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</i>	<i>21</i>
<i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota; ...</i>	<i>22</i>
Allegati alla presente:	22

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 36/2021**

promossa da -----

contro

il sig. -----

G.E. : **dott. A.M. DE PIANO - udienza del 26/11/2024**

CUSTODE: Avv. Barbara PISONI

Premessa

In data 27 febbraio 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. 36/2021 R.G.E. promossa dalla MCE LOCAM S.p.a. contro il ----- + altri, 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 Viggianello (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.

L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 14/02/2024 insieme al custode Avv. Barbara PISONI.

Risposta ai quesiti sopraelencati

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

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

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

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

1. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIIa n. 774 sub 2**, intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.
2. Comune di Viggianello (Pz) – Abitazione ubicato al primo piano del fabbricato sito alla --- -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIIa n. 774 sub 3**, intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2;
3. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIIa n. 774 sub 4**, intestato -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.
4. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 43 part.IIIa n. 771**,

intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla --
-----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.

**Per tali beni i dati catastali non corrispondono a quelli del pignoramento in quanto agli
atti del catasto risulta ancora un diritto di usufrutto in capo alla -----, nata a
Viggianello (Pz) il 28/07/1932 ma poi deceduta in data 08/12/2008.**

Non grava sul bene pignorato alcun diritto reale di godimento.

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

I beni suelencati sono prevenuti al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2, in virtù di atto di donazione del 06/05/1994, a firma del notaio Valeria Pansa e trascritto a Potenza il 24/05/1994 ai nn. 7430/6660, dalla sig.ra -----, nata a Viggianello (Pz) il 28/07/1932 che riservava per sé il diritto di usufrutto. I beni trasferiti sono i seguenti:

1. Terreni con tre fabbricati rurali annessi distinti in catasto al foglio n. 43 part.IIe nn. 500-501-502 (oggi part.IIa n. 771) -503-504;
2. Terreno distinto in catasto al foglio n. 43 part.IIa n. 492;
3. Fabbricato rurale distinto in catasto al foglio n. 43 part.IIe nn. 493 e 496 (oggi part.IIa n. 774 sub 2-3-4).

I beni pignorati derivano dalla soppressione della part.IIa n. 502 per la part.IIa n. 771 e nn. 493 e 496 per la part.IIa n. 774.

Pertanto è garantita la continuità delle trascrizioni nonché la provenienza in capo ai debitori.

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

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Viggianello (Pz)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Viggianello (Pz) in -----
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale deposito ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sviluppato su due piani ed a destinazione residenziale.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 43 part.IIIa n. 774 sub 2 del N.C.E.U. (derivante dalle part.IIIe nn. 493 e 496)
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/2 di classe 3 – consistenza di 6 mq – rendita catastale € 3,10.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterza. Il fabbricato affaccia su un cortile interno ed è accessibile solo attraverso una porta esterna, non ha altre bucaure.

Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla sig.ra Caputo Maria Teresa e Luciano per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Il progetto per la ricostruzione prevedeva la demolizione (mai avvenuta) del presente bene insieme ai beni identificati nel NCEU alla part.IIIa 774 sub 3-4, anch'essi oggetto di pignoramento e che di seguito si descrivono per la realizzazione di un nuovo fabbricato, realizzato in un terreno poco distante e identificato nel NCEU al foglio n. 43 part.IIIa n. 771 (bene anch'esso oggetto di pignoramento).

Pertanto, essendo un bene che, insieme ai seguenti Beni nn. 2 e 3, doveva essere demolito per la ricostruzione del fabbricato (Bene n. 4) distinto nel NCEU al foglio n. 43 part.IIIa n. 771 e rientrante tra i beni pignorati, non sarà oggetto di stima.

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Viggianello (Pz) in -----
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato sviluppato su due piani ed a destinazione residenziale.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 43 part.IIIa n. 774 sub 3 del N.C.E.U. (derivante dalle part.IIIe nn. 493 e 496)
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/4 di classe 4 – consistenza di 4 vani – rendita catastale € 95,03.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterra. Il fabbricato affaccia su due lati, in un cortile interno e in una stradina di accesso dalla Via principale.

Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla sig.ra Caputo Maria Teresa e Luciano per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Il progetto per la ricostruzione prevedeva la demolizione (mai avvenuta) del presente bene, insieme ai beni identificati nel NCEU alla part.Illa 774 sub 2-4 anch'essi oggetto di pignoramento e che di seguito si descrivono e per la realizzazione di un nuovo fabbricato, realizzato in un terreno poco distante e identificato nel NCEU al foglio n. 43 part.Illa n. 771 (bene anch'esso oggetto di pignoramento).

Pertanto, essendo un bene che che, insieme ai seguenti Beni nn. 1 e 3, doveva essere demolito per la ricostruzione del fabbricato (Bene n. 4) distinto nel NCEU al foglio n. 43 part.Illa n. 771 e rientrante tra i beni pignorati, non sarà oggetto di stima.

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Viggianello (Pz) in -----
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale deposito ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sviluppato su due piani ed a destinazione residenziale.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 43 part.Illa n. 774 sub 4 del N.C.E.U. (derivante dalle part.Ille nn. 493 e 496)
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/2 di classe 5 – consistenza di 16 Mq – rendita catastale € 11,57.

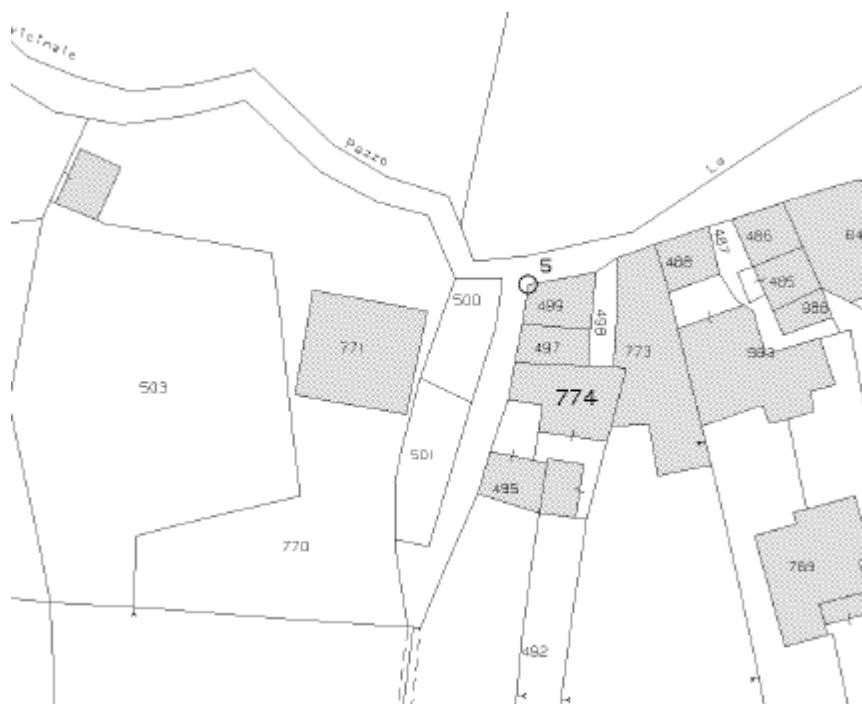
Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterra. Il fabbricato affaccia su due lati, in un cortile interno e in una stradina di accesso dalla Via principale.

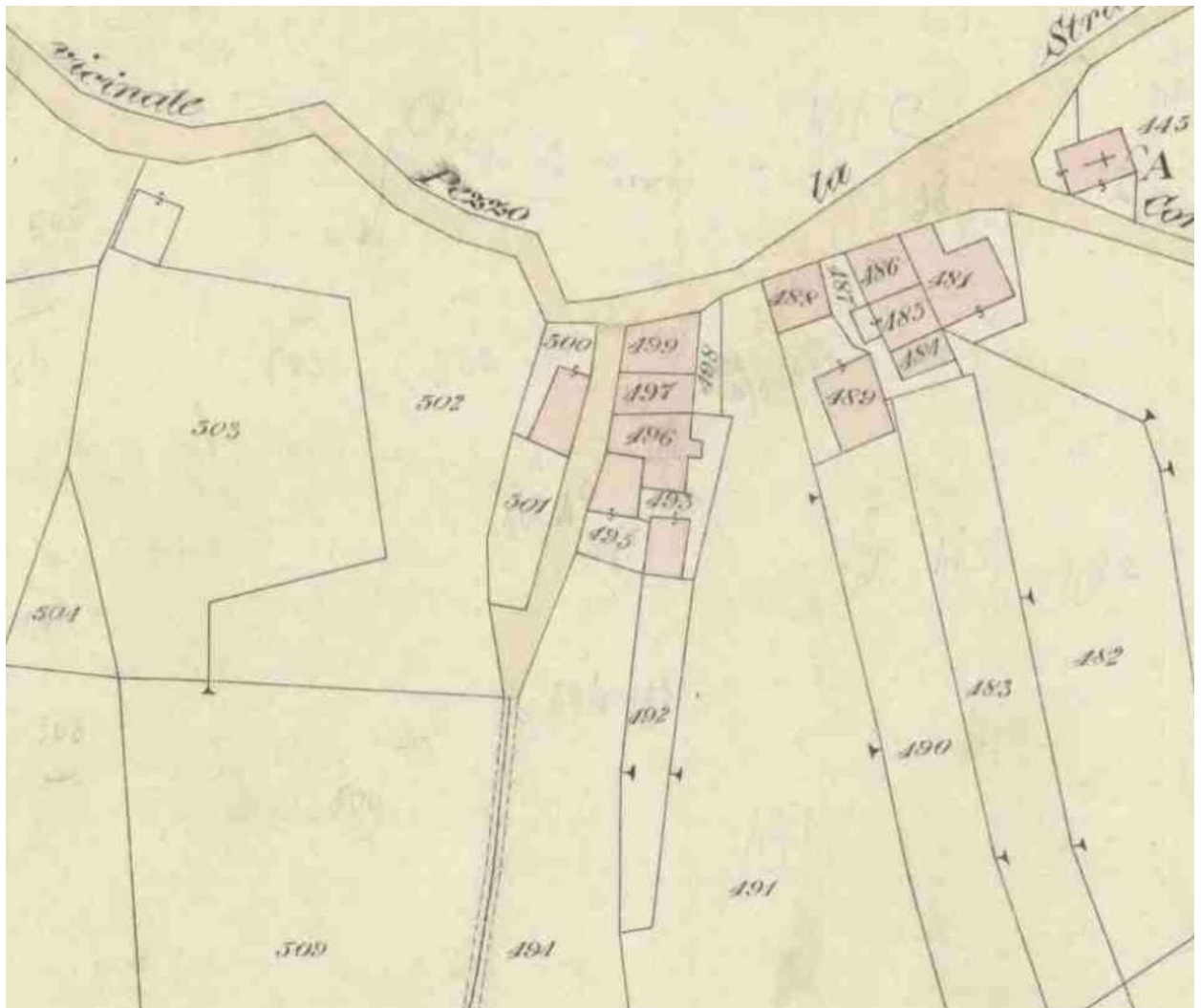
Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla sig.ra Caputo Maria Teresa e Luciano per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Il progetto per la ricostruzione prevedeva la demolizione (mai avvenuta) del presente bene, insieme ai beni identificati nel NCEU alla part.IIa 774 sub 2-3 anch'essi oggetto di pignoramento e che di seguito si descrivono e per la realizzazione di un nuovo fabbricato, realizzato in un terreno poco distante e identificato nel NCEU al foglio n. 43 part.IIa n. 771 (bene anch'esso oggetto di pignoramento).

Pertanto, essendo un bene che che, insieme ai seguenti Beni nn. 1 e 2, doveva essere demolito per la ricostruzione del fabbricato (Bene n. 4) distinto nel NCEU al foglio n. 43 part.IIa n. 771 e rientrante tra i beni pignorati, non sarà oggetto di stima.



Stralcio mappa catastale



Stralcio mappa catastale storica all'impianto

I beni suddetti (1-2-3) sono rappresentati dal fabbricato distinto alla par.Illa n. 774 (ex part.Ile nn. 493 e 493). Tale fabbricato, così come da Autorizzazione edilizia del 1992 rilasciata dal Comune di Viggianello alla ----- (madre dell'esecutato), doveva essere oggetto di demolizione per ricostruzione dello stesso nel terreno vicino, oggi distinto alla par.Illa n. 770 (ex part.Illa n. 502) e per essere passato all'urbano per la realizzazione del fabbricato identificato alla par.Illa n. 771 (ex part.Illa n. 502).

Bene n. 4

<i>Ubicazione</i>	Comune di Viggianello (Pz) in -----
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Fabbricato a destinazione abitativa sviluppato su due piani con sottotetto.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 43 part.IIIa n. 771 del N.C.E.U. (derivante dalla part.IIIa n. 502)
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/2 di classe 5 – consistenza di 16 Mq – rendita catastale € 11,57.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterza con sottotetto non abitabile. Il fabbricato affaccia su quattro lati, di cui uno su stradina carrabile chiusa.

Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla sig.ra Caputo Maria Teresa e Luciano per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Il progetto per la ricostruzione prevedeva la demolizione (mai avvenuta) dei beni su descritti e elencati ai nn. 1-2-3 (identificati nel NCEU alla part.IIIa 774 sub 2-3-4) per la realizzazione di un nuovo fabbricato (oggi identificato nel NCEU alla part.IIIa n. 771), realizzato in un terreno poco distante e identificato nel NCT al foglio n. 43 part.IIIa n. 770 (ex part.IIIa n. 502).

Pertanto, per le motivazioni suddette, essendo l'unico bene legittimo dal punto di vista urbanistico, sarà oggetto di stima e di formazione dell'unico lotto per la vendita.

Il fabbricato è formato da un piano seminterrato allo stato di rustico ed utilizzato come locali deposito e garage. Al piano si accede dall'esterno tramite una rampa e dall'interno con scala a doppia rampa, sempre allo stato di rustico.

Le pareti perimetrali tompagnate sono in laterizio e presentano delle bucatore per l'aereazione l'illuminazione degli ambienti interni.

Il piano superiore è adibito a residenza del debitore e della moglie.

Il piano si presenta con i seguenti ambienti:

1. Portico coperto per l'accesso al piano e alla scala, a doppia rampa, che collega il piano con i piani seminterrato e sottotetto;
2. Soggiorno, cucina e sala da pranzo;
3. Bagno;

4. Disimpegno;
5. N. 3 camere da letto.

Le condizioni del presente piano sono buone. Gli infissi sono in legno e permettono una buona resa termica. L'impianto termico è autonomo ed è formato da un termocamino con radiatori a muro. La struttura è in c.a. conOMPagnature intonacate e gli interni si presentano in ottimo stato di conservazione.

Al di sopra del piano terra abitativo vi è un piano sottotetto non ultimato nelle finiture e accessibile comodamente dalla scala interna a doppia rampa.

Il fabbricato è stato realizzato su un terreno di proprietà identificato nel NCT al foglio n. 43 part.IIIa n. 770 (ex part.IIIa n. 502) di mq 1028 con annessa tettoia di piccole dimensioni. La tettoia, così come si evince dalla mappa catastale storica all'impianto, era già vigente e realizzata prima della data del 2/9/1967 e, pertanto, legittima dal punto di vista urbanistico. **Tale terreno con tettoia non risulta pignorato.**

Il bene pignorato e oggetto di stima, invece, dal punto di vista urbanistico, pur essendo legittimo essendo stato autorizzato con Autorizzazione edilizia del 1992 (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) e, successivamente, con perizia di variante (ord. 933/87 – ricostruzione di un fabbricato civile danneggiato dagli eventi sismici del marzo 1982, sito alla -----) del 24/11/2005, presenta delle difformità rispetto a quanto assentito e precisamente:

PIANO SEMINTERRATO

Come descritto in precedenza il piano seminterrato rilevato dal sottoscritto presenta dei vani composti da garage, locale lavanderia, locale cucina, locale cantina ed un vano scala per il collegamento con i piani superiori. Mentre, quanto assentito con l'Autorizzazione edilizia in primis dell'anno 1992 e con Variante di assestamento dell'anno 2005, non prevedeva tale vano ma solo un volume tecnico, non utilizzabile, di dimensioni 5,20 x 11,50 metri. **Pertanto, il piano risulta in totale difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti**

Ai sensi del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) e, precisamente, delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e del Norme del PTC Pollino, la volumetria rilevata ed in difformità può essere oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85.

PIANO TERRA

Dal rilievo effettuato in sede di accesso al bene non risultano difformità sostanziali da dover essere oggetto di sanatoria. Il piano risulta conforme a quanto assentito con i titoli suddetti.

PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Anche per tale piano vale quanto detto per il piano terra. Il piano sottotetto risulta conforme a quanto assentito.

La pratica non risulta chiusa in quanto non è mai stato effettuato il collaudo strutturale e il certificato di regolare esecuzione. Agli atti del catasto esiste solo la scheda planimetrica del piano seminterrato.

Inoltre, l'abitazione non possiede l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

di pignoramento con le risultanze catastali;

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

1. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 43 part.Illa n. 774 sub 2, intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.
2. Comune di Viggianello (Pz) – Abitazione ubicato al primo piano del fabbricato sito alla alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 43 part.Illa n. 774 sub 3, intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2;
3. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 43 part.Illa n. 774 sub 4, intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.
4. Comune di Viggianello (Pz) – Locale deposito ubicato al primo seminterrato del fabbricato sito alla -----, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 43 part.Illa n. 771,

intestato al -----, nato a Viggianello (Pz) il 13/12/1966 per la quota di 1/2 e alla -
-----, nata a Viggianello (Pz) il 19/08/1967 per la quota di 1/2.

**Per tali beni i dati catastali non corrispondono a quelli del pignoramento in quanto agli
atti del catasto risulta ancora un diritto di usufrutto in capo alla -----, nata a
Viggianello (Pz) il 28/07/1932 ma poi deceduta in data 08/12/2008.**

Non grava sul bene pignorato alcun diritto reale di godimento.

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

LOTTO UNICO

BENE N. 4	Fabbricato per civile abitazione sito alla loc.tà -----.
DATI CATASTALI	Foglio n. 43 part.IIIa n. 771 sub
UBICAZIONE	----- - Viggianello (Pz)
DESCRIZIONE	
Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterza con sottotetto non abitabile. Il fabbricato affaccia su quattro lati, di cui uno su stradina carrabile chiusa. Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla sig.ra Caputo Maria Teresa e Luciano, nato a Viggianello (Pz) il 28/07/1932, per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980. Il progetto per la ricostruzione prevedeva la demolizione (mai avvenuta) dei beni su descritti e elencati ai nn. 1-2-3 (identificati nel NCEU alla part.IIIa 774 sub 2-3-4) per la realizzazione di un nuovo fabbricato (oggi identificato nel NCEU alla part.IIIa n. 771), realizzato in un terreno poco distante e identificato nel NCT al foglio n. 43 part.IIIa n. 770 (ex part.IIIa n. 502). Pertanto, per le motivazioni suddette, essendo l'unico bene legittimo dal punto di vista urbanistico, sarà oggetto di stima e di formazione dell'unico lotto per la vendita. Il fabbricato è formato da un piano seminterrato allo stato di rustico ed utilizzato come locali deposito e garage. Il piano si accede dall'esterno tramite una rampa e dall'interno con scala a doppia rampa, sempre allo stato di rustico.	

Le pareti perimetrali tompagnate sono in laterizio e presentano delle bucatore per l'aereazione l'illuminazione degli ambienti interni.

Il piano superiore è adibito a residenza del debitore e della moglie.

Il piano si presenta con i seguenti ambienti:

1. Portico coperto per l'accesso al piano e alla scala, a doppia rampa, che collega il piano con i piani seminterrato e sottotetto;
2. Soggiorno, cucina e sala da pranzo;
3. Bagno;
4. Disimpegno;
5. N. 3 camere da letto.

Le condizioni del presente piano sono buone. Gli infissi sono in legno e permettono una buona resa termica. L'impianto termico è autonomo ed è formato da un termocamino con radiatori a muro. La struttura è in c.a. con tompagnature intonacate e gli interni si presentano in ottimo stato di conservazione.

Al di sopra del piano terra abitativo vi è un piano sottotetto non ultimato nelle finiture e accessibile comodamente dalla scala interna a doppia rampa.

Il fabbricato è stato realizzato su un terreno di proprietà identificato nel NCT al foglio n. 43 part.IIIa n. 770 (ex part.IIIa n. 502) di mq 1028 con annessa tettoia di piccole dimensioni. La tettoia, così come si evince dalla mappa catastale storica all'impianto, era già vigente e realizzata prima della data del 2/9/1967 e, pertanto, legittima dal punto di vista urbanistico. Tale terreno con tettoia non risulta pignorato.

Il bene pignorato e oggetto di stima, invece, dal punto di vista urbanistico, pur essendo legittimo essendo stato autorizzato con Autorizzazione edilizia del 1992 (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) e, successivamente, con perizia di variante (ord. 933/87 – ricostruzione di un fabbricato civile danneggiato dagli eventi sismici del marzo 1982, sito alla loc.tà -----) del 24/11/2005 presenta delle difformità rispetto a quanto assentito e precisamente:

PIANO SEMINTERRATO

Come descritto in precedenza il piano seminterrato rilevato dal sottoscritto presenta dei vani composti da garage, locale lavanderia, locale cucina, locale cantina ed un vano scala per il

collegamento con i piani superiori. Mentre, quanto assentito con l'Autorizzazione edilizia in primis dell'anno 1992 e con Variante di assestamento dell'anno 2005, non prevedeva tale vano ma solo un volume tecnico, non utilizzabile, di dimensioni 5,20 x 11,50 metri. Pertanto, il piano risulta in totale difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti

Ai sensi del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) e, precisamente, delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e del Norme del PTC Pollino, la volumetria rilevata ed in difformità può essere oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85.

PIANO TERRA

Dal rilievo effettuato in sede di accesso al bene non risultano difformità sostanziali da dover essere oggetto di sanatoria. Il piano risulta conforme a quanto assentito con i titoli suddetti.

PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Anche per tale piano vale quanto detto per il piano terra. Il piano sottotetto risulta conforme a quanto assentito.

SUPERFICIE COMMERCIALE 390 MQ per il fabbricato e 1028 MQ per il terreno di pertinenza.

<i>TIPOLOGIA</i>	Fabbricato per civile abitazione con terreno circostante
<i>CONTESTO</i>	Zona boschiva del Comune di Viggianello.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla ----- per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980. Il fabbricato presenta delle difformità e, precisamente, il piano seminterrato rilevato dal sottoscritto, presenta dei vani composti da garage, locale lavanderia, locale cucina, locale cantina ed un vano scala per il collegamento con i piani superiori. Mentre, quanto assentito con

	l'Autorizzazione edilizia in primis dell'anno 1992 e con Variante di assestamento dell'anno 2005, non prevedeva tale vano ma solo un volume tecnico, non utilizzabile, di dimensioni 5,20 x 11,50 metri. <u>La pratica non risulta chiusa in quanto non è mai stato effettuato il collaudo strutturale e il certificato di regolare esecuzione. Agli atti del catasto esiste solo la scheda planimetrica del piano seminterrato.</u> <u>Inoltre, l'abitazione non possiede l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).</u> Ai sensi del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) e, precisamente, delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e del Norme del PTC Pollino, la volumetria rilevata ed in difformità può essere oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85. Andranno effettuate le seguenti pratiche per rendere legittima l'intera struttura: 1. Demolizione del fabbricato dal quale è stata ricavata la volumetria per la ricostruzione e la realizzazione del presente bene; 2. Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85 per il piano seminterrato;
--	--

	3. Collaudo strutturale e certificato di regolare esecuzione; 4. Accatastamento dell'intera struttura; 5. Certificazione energetica dell'immobile; 6. Certificazione di agibilità. Il costo per tali adempimenti si aggira intorno ai 20.000,00 Euro che saranno detratti dalla stima finale del lotto.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

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

Agli atti del Comune di Viggianello è presente una Autorizzazione per la esecuzione di opere (ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int.) del 20/10/1992, rilasciata alla ----- e Luciano per lavori ricostruzione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980.

Il fabbricato presenta delle difformità e, precisamente, il piano seminterrato rilevato dal sottoscritto, presenta dei vani composti da garage, locale lavanderia, locale cucina, locale cantina ed un vano scala per il collegamento con i piani superiori. Mentre, quanto assentito con l'Autorizzazione edilizia in primis dell'anno 1992 e con Variante di assestamento dell'anno 2005, non prevedeva tale vano ma solo un volume tecnico, non utilizzabile, di dimensioni 5,20 x 11,50 metri.

La pratica non risulta chiusa in quanto non è mai stato effettuato il collaudo strutturale e il certificato di regolare esecuzione. Agli atti del catasto esiste solo la scheda planimetrica del piano seminterrato.

Inoltre, l'abitazione non possiede l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Ai sensi del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) e, precisamente, delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e del Norme del PTC Pollino, la volumetria rilevata ed in difformità può essere oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85.

Andranno effettuate le seguenti pratiche per rendere legittima l'intera struttura:

arch. Maurizio Cocilova 17

1. Demolizione del fabbricato dal quale è stata ricavata la volumetria per la ricostruzione e la realizzazione del presente bene;
2. Sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 della Legge n. 47/85 per il piano seminterrato;
3. Collaudo strutturale e certificato di regolare esecuzione;
4. Accatastamento dell'intera struttura;
5. Certificazione energetica dell'immobile;
6. Certificazione di agibilità.

Il costo per tali adempimenti si aggira intorno ai 20.000,00 Euro che saranno detratti dalla stima finale del lotto.

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

I beni risultano occupati dall'esecutato.

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:

- ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 24/07/2002 ai nn. 13522/1734 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Pollino e contro -----a (nata a Viggianello il 0/07/1944) debitore non datore di ipoteca per atto di mutuo;
- ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 09/02/2005 ai nn. 3311/552 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Pollino e contro ----- quest'ultima terzo datore di ipoteca per mutuo fondiario;
- trascrizione pignoramento immobiliare nn. 18747/15164 del 14/11/2013 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Pollino e contro -----, sugli immobili siti nel Comune di Viggianello (Pz) distinti nel NCEU al foglio n. 43 part. Ie nn. 774 sub 2-3-4 e 771;

- trascrizione pignoramento immobiliare nn. 6988/6047 del 11/05/2021 a favore della SV PROJECT S.r.l. e contro -----, sugli immobili siti nel Comune di Viggianello (Pz) distinti nel NCEU al foglio n. 43 part.lla nn. 774 sub 2-3-4 e 771.

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

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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali nel Comune di Viggianello.

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;
- **Demolizione fabbricato identificato alla part.IIa n. 774 sub 2-3-4;**
- **Sanatoria per le opere in difformità;**

- Certificato di collaudo strutturale;
- Certificato energetico;
- Certificazione di agibilità;
- Oneri tecnici e oblazione per sanatori edilizia e correzioni catastali.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO FORMATO DA :

**BENE N. 4 – Fabbricato per civile abitazione ubicato alla ----- -
identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 43 part.IIIa n. 771.**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quello del Borsino Immobiliare, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 600,00 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 390**) e dei coefficienti applicati (in particolare la detrazione per le opere in difformità, l'agibilità dello stesso e la demolizione del fabbricato in muratura) il valore di stima al mq da applicare è di € 374,00/mq circa.

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 146.000,00 (euro CENTOUNDICIMILA/00), per arrotondamento.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO	
Piano con ascensore	
Piano senza ascensore	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00
Esposizione	Su più lati: 1,05
Affaccio	Su strada: 1,00
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90
Balconi	
Distribuzione	Normale: 1,00
Luminosità	Normale: 1,00
Vetustà	32 anni VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95
Riscaldamento	Autonomo: 1,05
Efficienza energetica	Nella media: 1,00
Locazione	Libero: 1,00
Stabile	Nella media della zona: 1,00
Parcheggio	Normale: 1,00
Trasporti	Lontani: 0,95
Traffico	Via silenziosa: 1,05
Zona	Nella media della zona: 1,00
Produttività	
Altro	

PCA	x
PSA	x
ORI	1,000 x
ESP	1,050 x
AFF	1,000 x
TAG	0,900 x
BAL	x
DIS	1,000 x
LUM	1,000 x
VET	0,790 x
FIN	1,000 x
MAN	0,800 x
RIS	1,050 x
EFF	1,000 x
LOC	1,000 x
STA	1,000 x
PAR	1,000 x
TRAS	0,950 x
TRAF	1,050 x
ZON	1,000 x
PROD	x
ALT	=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,625534 Coefficiente correttivo 0,625534

A tale stima sottraendo l'importo per la demolizione del fabbricato, per la sanatoria edilizia e le correzioni catastali suddescritte sviene ridotta ad **€ 126.000,00 (CENTOVENTISEIMILA/00)**

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, considerate le quote di possesso dei debitori, è di **€ 126.000,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 26/10/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



A circular blue ink stamp from the 'PROVINCIA DI SALERNO' is visible. The text inside the stamp reads 'ARCHITETTO COCILOVA MAURIZIO' and 'ALBO N. 1785'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati e Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 4 - Atti comunali;
- Allegato n. 5 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare.