

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 32/2004**

TRA LA CAPITALIA JV SERVICE C/ ALFANO ROSA +1.

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Custode:

Avv. Giuseppe Sabella

Udienza: **30/10/2024**

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma


Maurizio Cocilova

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

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

Risposta ai quesiti sopraelencati	4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;	4
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;	5
Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;	6
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;	8
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	13
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;	14
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:	15
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;	15
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;	15
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;	15
Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;	15
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima	17
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;	18
Allegati alla presente:	19



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 32/2004**

promossa da **CAPITALIA JV SERVICE**

contro

ALFANO ROSA +1

G.E. : **dott. A.M. DE PIANO - udienza del 30/10/2024**

CUSTODE: Avv. Giuseppe Sabella

Premessa

In data 06 febbraio 2024, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Pz) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 32/2004 R.G.E. promossa dalla CAPITALIA JV SERVICE contro ALFANO ROSA +1, 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;.....

arch. Maurizio Cocilova 3

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Cersosimo (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 24/04/2024 insieme al custode avvocato Giuseppe Sabella.

Risposta ai quesiti sopraelencati

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

Agli atti risulta depositata la certificazione ipocatastale attestante la provenienza del bene in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali. L'accesso è avvenuto in data 24/04/2024 insieme al custode Avv. Giuseppe Sabella.

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

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Cersosimo (Pz) – Terreno ubicato alla Via Paragiano, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 8 part.IIa n. 662**, intestato al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
2. Comune di Cersosimo (Pz) – Locali deposito ubicati alla Via Paragiano, identificati al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 8 part.IIa n. 836 sub 2**, intestati al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
3. Comune di Cersosimo (Pz) – Abitazione ubicata alla Via Paragiano, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 8 part.IIa n. 836 sub 3**, intestata al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;



4. Comune di Cersosimo (Pz) – Abitazione ubicata alla Via Paragiano, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 8 part.IIIa n. 836 sub 4**, intestata al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

E' importante fare rilevare che il terreno risulta soppresso per presentazione di TM (Tipo Mappale n. 5946.1/1994) presentato all'Agenzia del Territorio di Potenza in data 23/11/1994 e la costituzione della particella urbana n. 836, a seguito di costruzione, su di esso, di fabbricato per civile abitazione.

I restanti beni suelencati e oggetto di pignoramento, seppur divisi in subalterni, formano un unico corpo di fabbrica sviluppato su tre piani, di cui uno interrato e due fuoriterra.

Non grava sui beni pignorati alcun diritto reale di godimento.

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

I beni pignorati, così come su descritto, sono scaturiti a seguito di costruzione di un fabbricato per civile abitazione su terreno di proprietà. Pertanto, il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato (identificato alla part.IIIa n. 662 (ex part.IIIa n. 105/d) è pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 20/07/1986, a firma del notaio Franco Guarino, trascritto in data 19/08/1986 dalla sig.ra Valerio Clelia, nata a Cersosimo (Pz) il 09/09/1929.

A quest'ultima il terreno, identificato alla part.IIIa n. 105 (oggi part.IIIa n. 662), è pervenuto con atto di donazione del 25/04/1958, a firma del notaio Viceconte Giuseppe Nicola e trascritto in data 20/05/1958 dal sig. Valeio Vincenzo, nato a Cersosimo (Pz) il 05/01/1903.

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità 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 Cersosimo (Pz)

Beni nn. 1-2-3-4

<i>Ubicazione</i>	Comune di Cersosimo (Pz) in Via Paragiano
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Fabbricato per civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato e suddiviso in catasto in subalterni con terreno di pertinenza.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 8 part.IIe n. 662 e n. 836 sub 2-3-4 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Part.IIa n. 662 (ex 105): Terreno soppresso per presentazione di TM (Tipo Mappale n. 5946.1/1994) presentato all'Agenzia del Territorio di Potenza in data 23/11/1994 e la costituzione della particella urbana n. 836, a seguito di costruzione di fabbricato, per civile abitazione, su di esso; Part.IIa n. 836 sub 2: Locali deposito di classe 2 – 110 MQ – rendita catastale € 62,49; Part.IIa n. 836 sub 3: Piano abitativo di classe 3 – 5,5 vani - 115 MQ – rendita catastale € 264,45; Part.IIa n. 836 sub 4: Piano abitativo di classe 4 – 2,5 vani - 59 MQ – rendita catastale € 142,03.

Descrizione del bene

I beni oggetto di pignoramento e composti da n. 3 subalterni sono costituiti da un fabbricato unico, per civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra a destinazione d'uso abitativa ed uno interrato, a destinazione d'uso a depositi. Il terreno sul quale è stato realizzato con Concessione edilizia n. 1/88 era identificato nel NCT alla part.IIa n. 662 (ex part.IIa n. 105/d) ed oggi soppressa per il passaggio all'urbano e alla costituzione della part.IIa n. 836, identificativa del fabbricato oggetto di pignoramento.

Il fabbricato ed il terreno circostante confinano con due strade private, con la part.IIa n. 661 e la part.IIa n. 663.

Il fabbricato è composto da un piano interrato accessibile con porta pedonale autonoma ed una carrabile. Il piano ha dei locali deposito e garage. Un piano primo fuoriterza, composto da ambienti esclusivamente residenziali formanti una zona giorno

ed una zona notte con due camere da letto e servizi, con portico coperto su un lato ma che dai grafici allegati alla C.E. del 1988 è riportato come terrazzo aperto senza pilastri e copertura.

Inoltre, dagli allegati alla C.E. del 1988 non risulta nessun piano sottotetto.

In data 27/05/1989 il Comune di Cersosimo autorizzava il sig. La Sala Antonio all'abitabilità del fabbricato.

In data 01/10/1999 l'Area tecnica del Comune di Cersosimo notifica ordinanza di sospensione dei lavori per accertata irregolarità urbanistica per difformità parziali rispetto alla C.E. assentita, consistenti nella sopraelevazione della copertura a formare due falde con diversa altezza. In data 30/10/1999 il sig. La Sala Antonio presentava richiesta di sanatoria edilizia per le opere in difformità rilevate. In data 04/02/2002 il Comune di Cersosimo notificava C.E. in Sanatoria n. 1/2002 per opere abusive rilevate e denunciate.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si sono rilevate le seguenti criticità:

1. Piano interrato: diversa distribuzione di alcuni vani intercapedine descritti graficamente nella scheda planimetria catastale ed oggi aperti ed utilizzati. Tale difformità non corrisponde ad una difformità urbanistica ma solo catastale e, pertanto, sanabile con nuova denuncia all'Agenzia del Territorio di Potenza. Inoltre, parte del piano seminterrato è utilizzato come residenza; Tale difformità, invece, andrà rimossa tramite denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino degli ambienti così come assentiti con C.E. del 1988;
2. Piano terra: La criticità che risulta più grave è l'altezza di piano, si è rilevata una altezza interna da estradosso ad intradosso di metri 2,60, inferiore all'altezza minima di metri 2,70 che ogni regolamento edilizio nazionale, compreso quello della Basilicata, consentiva per rendere il piano abitabile. Tale difformità, ad oggi, non è più sanabile con lavori edilizi perché comprometterebbe la staticità dell'intera struttura e, pertanto, andrebbe denunciata al Comune di Cersosimo e sanate pagando il triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire (ai sensi del D.L. 69/2024 decreto salva casa ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 34/01);
3. Piano sottotetto: oggi utilizzato come ulteriore alloggio formato da un soggiorno, una camera da letto, un vano Wc e terrazzo coperto. Tale difformità dovrà essere

oggetto di denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino del piano sottotetto non abitabile.

Passando alla descrizione del fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Al bene si accede da una stradina pedonale tramite cancello. L'area esterna è utilizzata come giardino di pertinenza.

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

Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 10.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

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

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Cersosimo (Pz) – Terreno ubicato alla Via Paragiano, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 8 part.IIIa n. 662, intestato al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
2. Comune di Cersosimo (Pz) – Locali deposito ubicati alla Via Paragiano, identificati al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 8 part.IIIa n. 836 sub 2, intestati al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
3. Comune di Cersosimo (Pz) – Abitazione ubicata alla Via Paragiano, identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 8 part.IIIa n. 836 sub 3, intestata al sig. La Sala Antonio, nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;

4. Comune di Cersosimo (Pz) – Abitazione ubicata alla Via Paragiano, identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 8 part.IIIa n. 836 sub 4, intestata al sig. La Sala Antonio, nato a nato a Cersosimo (Pz) il 11/07/1952 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla sig.ra Alfano Rosa, nata a Cersosimo (Pz) il 09/02/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

E' importante fare rilevare che il terreno risulta soppresso per presentazione di TM (Tipo Mappale n. 5946.1/1994) presentato all'Agenzia del Territorio di Potenza in data 23/11/1994 e la costituzione della particella urbana n. 836, a seguito di costruzione, su di esso, di fabbricato per civile abitazione.

I restanti beni suelencati e oggetto di pignoramento, seppur divisi in subalterni, formano un unico corpo di fabbrica sviluppato su tre piani, di cui uno interrato e due fuoriterra.

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

LOTTO UNICO

BENI DA N. 1 A N. 4	Fabbricato per civile abitazione con terreno di pertinenza.
DATI CATASTALI	Foglio n. 8 part.IIIe n. 662 e n. 836 sub 2-3-4 del N.C.E.U.
UBICAZIONE	Via Paragiano - Cersosimo (Pz)
DESCRIZIONE I beni oggetto di pignoramento e composti da n. 3 subalterni sono composti da un fabbricato unico, per civile abitazione, sviluppato su due piani fuori terra a destinazione d'uso abitativa ed uno interrato, a destinazione d'uso a depositi. Il terreno sul quale è stato realizzato con Concessione edilizia n. 1/88 era identificato nel NCT alla part.IIIa n. 662 (ex part.IIIa n. 105/d) ed oggi soppressa per il passaggio all'urbano e alla costituzione della part.IIIa n. 836, identificativa del fabbricato oggetto di pignoramento. Il fabbricato è composto da un piano interrato accessibile con porta pedonale autonoma ed una carrabile. Il piano ha dei locali deposito e garage. Un piano primo fuoriterra composto da ambienti esclusivamente residenziali formanti una zona giorno	

ed una zona notte con due camere da letto e servizi, con portico coperto su un lato.

Il fabbricato ed il terreno circostante confinano con due strade private, con la part.Illa n. 661 e la part.Illa n. 663.

fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Al bene si accede da una stradina pedonale tramite cancello. L'area esterna è utilizzata come giardino di pertinenza.

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

SUPERFICIE COMMERCIALE 1992 MQ complessivi

TIPOLOGIA	Fabbricato isolato
CONTESTO	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Cersosimo.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CARATTERISTICHE	Part.Illa n. 662 (ex 105): Terreno soppresso per presentazione di TM (Tipo Mappale n. 5946.1/1994) presentato all'Agenzia del Territorio di Potenza in data 23/11/1994 e la costituzione della particella urbana n. 836, a seguito di costruzione di fabbricato, per civile abitazione, su di esso; Part.Illa n. 836 sub 2: Locali deposito di classe 2 – 110 MQ – rendita catastale € 62,49; Part.Illa n. 836 sub 3: Piano abitativo di classe 3 – 5,5 vani - 115 MQ – rendita catastale € 264,45; Part.Illa n. 836 sub 4: Piano abitativo di classe 4 – 2,5 vani - 59 MQ – rendita catastale € 142,03.
AGIBILITA'	Possiede certificazione di abitabilità rilasciato nell'anno 1989.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato è stato assentito con C.E. del 1988. I grafici allegati alla C.E.

assentita non ripostano un piano sottotetto abitativo ma solo un piano interrato adibito a depositi ed un piano terra residenziale.

In data 27/05/1989 il Comune di Cersosimo autorizzava il sig. La Sala Antonio all'abitabilità del fabbricato.

In data 01/10/1999 l'Area tecnica del Comune di Cersosimo notifica ordinanza di sospensione dei lavori per accertata irregolarità urbanistica per difformità parziali rispetto alla C.E. assentita e consistenti nella sopraelevazione della copertura a formare due falde con diversa altezza. In data 30/10/1999 il sig. La Sala Antonio presentava richiesta di sanatoria edilizia per le opere in difformità rilevate. In data 04/02/2002 il Comune di Cersosimo notificava C.E. in Sanatoria n. 1/2002 per opere abusive rilevate e denunciate.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si sono rilevate le seguenti criticità:

1. Piano interrato: diversa distribuzione di alcuni vani intercapedine descritti graficamente nella scheda planimetria catastale ed oggi aperti ed utilizzati. Tale difformità non corrisponde ad una difformità urbanistica ma solo catastale e, pertanto, sanabile con nuova denuncia all'Agenzia del Territorio di Potenza. Inoltre, parte del piano seminterrato è utilizzato come residenza; Tale difformità, invece, andrà rimossa tramite denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino degli ambienti così

come assentiti con C.E. del 1988;

2. Piano terra: La criticità che risulta più grave è l'altezza di piano, si è rilevata una altezza interna da estradosso ad intradosso di metri 2,60, inferiore all'altezza minima di metri 2,70 che ogni regolamento edilizio nazionale, compreso quello della Basilicata, consentiva per rendere il piano abitabile. Tale difformità ad oggi non è più sanabile con lavori edilizi perché comprometterebbe la staticità dell'intera struttura e, pertanto, andrebbe denunciata al Comune di Cersosimo e sanate pagando il triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire (ai sensi del D.L. 69/2024 decreto salva casa ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 34/01);

3. Piano sottotetto: oggi utilizzato come ulteriore alloggio formato da un soggiorno, una camera da letto, un vano Wc e terrazzo coperto. Tale difformità dovrà essere oggetto di denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino del piano sottotetto non abitabile.

Passando alla descrizione del fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Al bene si accede da una stradina pedonale tramite cancello. L'area esterna è utilizzata

	come giardino di pertinenza. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di buona fattura ed assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici. <u>Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 10.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.</u>
--	--

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

Il fabbricato è stato assentito con C.E. del 1988. I grafici allegati alla C.E. assentita non ripostano un piano sottotetto abitativo ma solo un piano interrato adibito a depositi ed un piano terra residenziale.

In data 27/05/1989 il Comune di Cersosimo autorizzava il sig. La Sala Antonio all'abitabilità del fabbricato.

In data 01/10/1999 l'Area tecnica del Comune di Cersosimo notifica ordinanza di sospensione dei lavori per accertata irregolarità urbanistica per difformità parziali rispetto alla C.E. assentita, consistenti nella sopraelevazione della copertura a formare due falde con diversa altezza. In data 30/10/1999 il sig. La Sala Antonio presentava richiesta di sanatoria edilizia per le opere in difformità rilevate. In data 04/02/2002 il Comune di Cersosimo notificava C.E. in Sanatoria n. 1/2002 per opere abusive rilevate e denunciate.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si sono rilevate le seguenti criticità:

1. Piano interrato: diversa distribuzione di alcuni vani intercapedine descritti graficamente nella scheda planimetria catastale ed oggi aperti ed utilizzati. Tale difformità non corrisponde ad una difformità urbanistica ma solo catastale e, pertanto, sanabile con nuova denuncia all'Agenzia del Territorio di Potenza. Inoltre, parte del piano seminterrato è utilizzato come residenza; Tale difformità, invece, andrà rimossa

tramite denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino degli ambienti così come assentiti con C.E. del 1988;

2. Piano terra: La criticità che risulta più grave è l'altezza di piano, si è rilevata una altezza interna da estradosso ad intradosso di metri 2,60, inferiore all'altezza minima di metri 2,70 che ogni regolamento edilizio nazionale, compreso quello della Basilicata, consentiva per rendere il piano abitabile. Tale difformità ad oggi non è più sanabile con lavori edilizi perché comprometterebbe la staticità dell'intera struttura e, pertanto, andrebbe denunciata al Comune di Cersosimo sanate pagando il triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire (ai sensi del D.L. 69/2024 decreto salva casa ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 34/01);

3. Piano sottotetto: oggi utilizzato come ulteriore alloggio formato da un soggiorno, una camera da letto, un vano Wc e terrazzo coperto. Tale difformità dovrà essere oggetto di denuncia ed oggetto di lavori per il ripristino del piano sottotetto non abitabile. Passando alla descrizione del fabbricato lo stesso può essere definito tipologicamente isolato con terreno di pertinenza. La struttura portante è formata da telaio in c.a. e solai in laterocemento. Al bene si accede da una stradina pedonale tramite cancello. L'area esterna è utilizzata come giardino di pertinenza.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico.

Gli infissi sono di buona fattura ed assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 10.000 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

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

Attualmente l'intero immobile viene utilizzato dall'esecutato.

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

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il bene non è gravato da livello o uso civico.

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo effettuata il 23/01/2014;
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 12/07/2004 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Lagonegro rep. 778, a favore CAPITALIA S.P.A per un importo di € 57.284,07, registrata ai nn. 15566/9083.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

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

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

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;

arch. Maurizio Cocilova 15



- 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;

- Oneri tecnici e oblazione per sanatoria edilizia e correzioni catastali
- Oneri per demolizione e ripristino dei luoghi.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima



LOTTO UNICO FORMATO DA :

BENI DA 1 A 4 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON

ANNESSO TERRENO - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 8 part.IIe nn. 662 E 836 SUB 2-3-4

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 650/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 490/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 570 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 453**) e dei coefficienti applicati (comprensivi della decurtazione per la sanatoria delle difformità riscontrate) il **valore di stima al mq da applicare è di € 530,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 240.000,00 (euro DUECENTOQUARANTAMILA/00), per arrotondamento.
Per tale bene è confermato il valore di stima.



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 corte interna: 0,80
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05
Balconi	Con terrazzo: 1,10
Distribuzione	Normale: 1,00
Luminosità	Molto luminoso: 1,05
Vetustà	36 anni VET inserito
Finitura	Migliore della media della zona: 1,10
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	Nella media della zona: 1,00
Traffico	Via silenziosa: 1,05
Zona	Nella media della zona: 1,00
Produttività	
Altro	SANATORIA DIFFORMITA'

PCA		X
PSA		X
ORI	1,000	X
ESP	1,050	X
AFF	0,800	X
TAG	1,050	X
BAL	1,100	X
DIS	1,000	X
LUM	1,050	X
VET	0,770	X
FIN	1,100	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	1,000	X
TRAF	1,050	X
ZON	1,000	X
PROD		X
ALT	0,900	=

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,941776**

Coefficiente correttivo **0,941776**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

Non si tratta di quota indivisa

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € **240.000,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 30/06/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

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

