



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO



POTENZA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROSECSEC IMM N 61/1993

Elaborato:  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### RELAZIONE DI STIMA

Giudice:  
dott.ssa G.S. TROTTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Maurizio

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Cocilova  
ARCHITETTO

IL CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Timbro e Firma

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Maurizio Cocilova

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo dei personale - le è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 61/1993**

promossa dalla 

contro 

i sigg. 

G.E. : **Dott.ssa G.S. Trotta**

### *Premessa*

In data 23 Febbraio 23, la S.V. III.ma 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 Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 61/1993

R.G.E. promossa dalla 

l'incarico di provvedere:

alla redazione della relazione di stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att.c.p.c. per la valutazione dei beni distinti al catasto fabbricati al foglio 91, p.lla 672 sub 1, 2, 3 e 4 ed al foglio 91, p.lla 673 sub 2, 3, 5, 6 e 7 nella parte in cui insistono sul terreno distinto al catasto terreni al foglio 91 p.lla 373.

Per ben espletare l'incarico conferitomi il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia del Territorio di Potenza di avere una copia ufficiale del frazionamento catastale (frazionamento del 21/09/1990 al prot. n. 25021/90) dell'originaria

particella di terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di richiesta di stima.

In data 12/04/2023, a seguito della ricezione del frazionamento catastale richiesto, il sottoscritto ha inviato la comunicazione di inizio delle operazioni peritali per il rilievo dei beni suddetti.

L'accesso ai beni è avvenuto in data 21/04/2023. In tale data è stato effettuato rilievo fotografico dei beni, visione degli ambienti interni al fabbricato per accertarne le condizioni di conservazioni rispetto alla data del primo accesso avvenuto nell'anno 2015 per la prima stima e il rilievo topografico con stazione totale per ubicare con estrema precisione il fabbricato sul terreno di pertinenza e rispetto ai terreni circostanti alla strada pubblica.

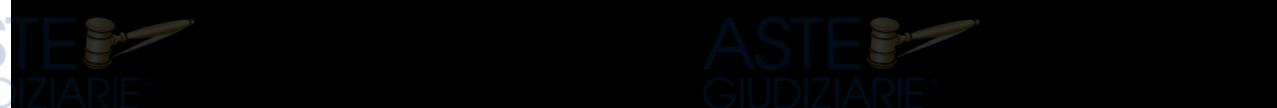
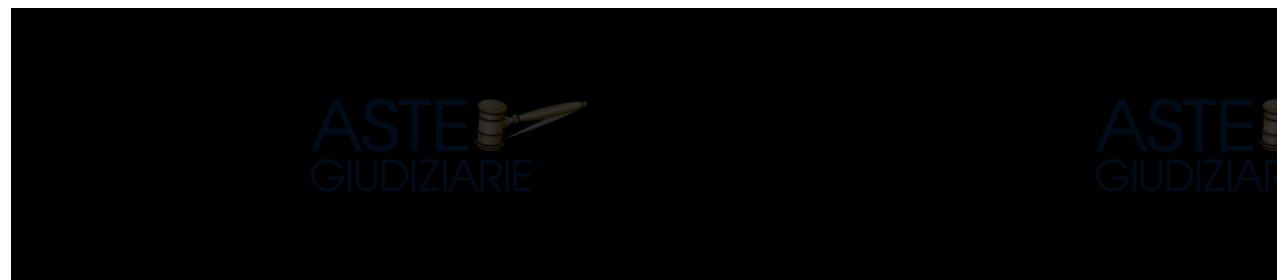
A seguito del rilievo topografico e alla sua restituzione grafica è stato possibile appurare che il fabbricato ricade perfettamente sul terreno di pertinenza.

Così come già descritto nella relazione di stima del 2015 il fabbricato identificato alle part.lle nn. 672 e 672 del foglio di mappa n. 91 fu realizzato sulle precedenti part.lle di terreno n. 273 e 373. A seguito della sua costruzione, nell'anno 1990, fu denunciato il frazionamento suddetto all'agenzia del Territorio di Potenza con n. 4-348. Il frazionamento comportò la suddivisione delle due precedenti particelle (nn. 273 e 373) in ulteriori porzioni costituendo, così, le particelle nn. 672 di 45 mq e 673 di 236 mq. Su tali due porzioni costituite insiste il fabbricato oggetto della presente stima.

Pertanto, alla luce di tale ricostruzione planimetrica e storica del bene oggetto di stima il sottoscritto può affermare che il fabbricato, sito alla Via Scotellaro del Comune di Lauria, identificato nel NCEU al foglio n. 91 part.lle nn. 672 e 673, insiste per 232 mq sulla part.lla n. 673 e per 45 mq sulla part.lla n. 672 e che, pertanto, può essere oggetto di stima complessiva senza la distinzione e la stima della sola quota identificata alla part.lla n. 672 e realizzata sulla quota parte della ex part.lla n. 373.

**Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Lauria (Pz)**





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Bene n. 2**

Ubicazione	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
Caratteristiche sommarie	Appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra.
Dati Catastali	Foglio n. 91 part.IIa n. 672 sub 2 N.C.E.U..
Categoria catastale	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 13 vani - rendita catastale di € 772,10.

**Descrizione del bene**

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 2. A tale part.IIa è unita la part.IIa n. 673 sub 3. Il bene consiste in un piano residenziale e ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su quattro piani. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato,

arch. Maurizio Cocilova

5

destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO TERRA (altezza utile metri 3,00) composto da un ingresso con scala comune per l'accesso ai piani superiori e dai seguenti vani: corridoio di mq 25,00; una prima cucina di mq 17,00; una seconda cucina di mq 24,30; due piccoli wc di mq 1,70; una sala da pranzo di 30,40 mq; un soggiorno di 15,20 mq; un primo ripostiglio di mq 8,00 ed un altro di mq 7,92; altri due wc di mq 7,40 ed di mq 6,15; una sala lavoro di mq 31,20; un salotto di mq 23,00, due camere da letto di mq 23,50, la prima e di 15 mq la seconda.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 238,00 mq ed una superficie londa commerciale di mq 307,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierni norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

Inoltre, all'interno è stato ricavato un locale wc nel vano cucina che non risulta assentito nella Licenza edilizia del 1973.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierni norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 2**

### Bene n. 3

Ubicazione	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
Caratteristiche sommarie	Appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra.
Dati Catastali	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 3 N.C.E.U..
Categoria catastale	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6,5 vani - rendita catastale di €386,05.

### Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 3. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 5. Il bene consiste in un alloggio residenziale e ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Nord. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO PRIMO (altezza utile metri 3,00) composto da una scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: corridoio di mq 8,60; una cucina di mq 24,30 con un piccolo wc di mq 1,70; un secondo wc di mq 6,15; una sala da pranzo di 31,20 mq; due camere da letto di mq 21,00, la prima e di 23,50 mq, la seconda.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 116,45 mq ed una superficie lorda commerciale di mq 148,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107

del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierne norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 3**

## Bene n. 4

Ubicazione	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
Caratteristiche sommarie	Appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra.
Dati Catastali	Foglio n. 91 part.lla n. 673 sub 4 N.C.E.U..
Categoria catastale	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 7 vani - rendita catastale di € 415,75.

## Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 673 sub 4. Il bene consiste in un alloggio residenziale e ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Sud. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO PRIMO (altezza utile metri 3,00) composto da una scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: ingresso/corridoio di mq 7,82; un wc di mq 7,40; una cucina di mq 17,00; un ripostiglio di mq 6,50; un piccolo wc di mq 1,40; una camera da letto di mq 23,00; una sala da pranzo di mq 30,40; e un salotto di mq 23,00.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 116,50 mq ed una superficie linda commerciale di mq 147,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107

del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

Inoltre, nel vano ripostiglio sono state ricavate n. 2 aperture per l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente, il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierne norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 4**

## **Bene n. 5 Sottotetto**

<i>Ubicazione</i>	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Uffici occupanti il sottotetto facente parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 4 N.C.E.U..
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6 vani - rendita

	catastale di € 356,36.
--	------------------------

### Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 4. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 7. Il bene consiste in un alloggio in un alloggio adibito ad uffici e ubicato al piano secondo sottotetto di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Nord. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato in parte a uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO PRIMO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,50 media) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: ingresso di mq 3,00; un primo ufficio di mq 19,23; un secondo ufficio di mq 21,00; un disimpegno di mq 5,40; un wc di mq 6,15; un terzo ufficio di mq 19,80 ed un quarto ufficio di mq 47,80.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 122,40 mq ed una superficie londa commerciale di mq 136,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Inoltre, uno degli uffici è stato ampliato occupando uno dei vani residenziali dell'alloggio contiguo. il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso in sanatoria del 2007.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, è fornito di impianto termico e gli infissi sono in pvc e presentano caratteristiche tali da permettere un discreto risparmio energetico. L'attuale conformazione planimetrica non risulta conforme alla denuncia effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, essendo stata dichiarata come alloggio residenziale e non direzionale.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 5**

## Bene n. 6 Sottotetto

Ubicazione	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
Caratteristiche	Appartamento sottotetto facente parte di un fabbricato

<i>sommario</i>	plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 673 sub 6 N.C.E.U..
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6 vani - rendita catastale di € 356,36.

### Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 673 sub 6. . Il bene consiste in un alloggio residenziale ed è ubicato al piano secondo sottotetto di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Sud. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO SECONDO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,50 media) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: disimpegno di mq 4,23;

ingresso di mq 14,60; una cucina di mq 12,93; un wc di mq 3,70; un ripostiglio di mq 6,50 e un vano salotto di mq 22,60.



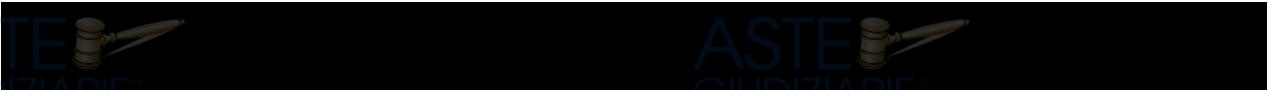
**L'intero bene ha una superficie netta utile di 64,50 mq ed una superficie lorda commerciale di mq 130,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico, tranne per due di essi che sono stati sostituiti con altri in pvc. Inoltre, gli ambienti interno non sono più conformi alla Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso in sanatoria del 2007.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 6**

A seguito dell'accesso del 21/04/2023 il sottoscritto ha potuto appurare che l'intero fabbricato, oggetto della formazione dei 6 lotti per la vendita, non ha subito modifiche rispetto a quanto rilevato nell'anno 2015, tranne per l'eliminazione del locale deposito nel piano seminterrato e l'utilizzo di tale piano

 l'utilizzazione dello stesso come deposito di materiali e attrezzature con 

Però, c'è un aspetto molto importante e non trascurabile che deve essere preso in considerazione nella presente relazione di stima ed è lo stato di conservazione dell'intero fabbricato alla data odierna. Nell'anno 2015 l'immobile si presentava con delle lesioni circoscritte che denotavano un cedimento fondiario a valle. In data 21/04/2023, invece, tali lesioni sono aumentate e si percepisce, camminando all'interno degli ambienti del fabbricato, una inclinazione a valle dell'intera struttura. E' evidente, pertanto, che lo stesso immobile ha subito uno scivolamento ed una torsione strutturale che gli ha fatto compromettere la staticità dello stesso.

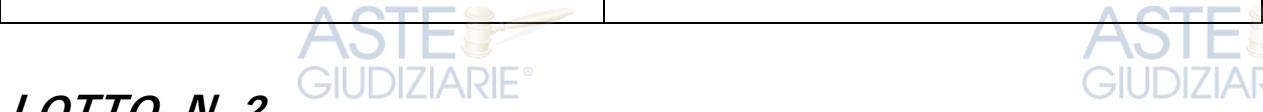
Allo stato l'immobile risulterebbe non agibile se non realizzando importanti ed onerosi interventi di consolidamento fondiario tali da fermare questo fenomeno lento ma sicuramente ancora in atto.

Pertanto, soprattutto alla luce di quanto su descritto, la stima, pur mantenendo inalterati i lotti che di seguito si descivono, dovrà tenere conto del problema riscontrato.

Conformemente al rilievo topografico, alla sua restituzione grafica sulle mappe all'impianto dell'inizio '900 e al frazionamento ricavato presso gli uffici dell'agenzia del Territorio di Potenza, all'attuale conformazione planimetrica e distributiva dei singoli beni, si definiscono i seguenti lotti per la vendita:





**LOTTO N. 2**

<b>BENE N. 2</b>	<b>Alloggio residenziale al piano terra</b>
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 2 N.C.E.U..
<i>UBICAZIONE</i>	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
<i>DESCRIZIONE</i>	Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 2. A

tal part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 3. Il bene consiste in un piano residenziale e ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su quattro piani. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1973.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO TERRA (altezza utile metri 3,00) composto da un ingresso con scala comune per l'accesso ai piani superiori e dai seguenti vani: corridoio di mq 25,00; una prima cucina di mq 17,00; una seconda cucina di mq 24,30; due piccoli wc di mq 1,70; una sala da pranzo di 30,40 mq; un soggiorno di 15,20 mq; un primo ripostiglio di mq 8,00 ed un altro di mq 7,92; altri due wc di mq 7,40 ed di mq 6,15; una sala lavoro di mq 31,20; un salotto di mq 23,00, due camere da letto di mq 23,50, la prima e di 15 mq la seconda.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 238,00 mq ed una superficie lorda commerciale di mq 307,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo

nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, con un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

Inoltre, all'interno è stato ricavato un locale wc nel vano cucina che non risulta assentito nella Licenza edilizia del 1973.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierne norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

<b>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</b>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 13 vani - rendita catastale di € 772,10.
<b>TIPOLOGIA</b>	Appartamento residenziale
<b>CONTESTO</b>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<b>CONDIZIONI</b>	Buono stato di conservazione.
<b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>	All'interno è stato ricavato un locale wc nel vano cucina che non risulta assentito nella Licenza edilizia del 1973.
<b>AGIBILITA'</b>	Non è stata rilasciata.
<b>IMPIANTI</b>	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche</i>

	<i>assenti</i>
<b>STIMA</b>	<b>€ 84.000,00</b>

## LOTTO N. 3

<b>BENE N. 3</b>	<b>Alloggio residenziale al piano primo</b>
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 3 N.C.E.U..
<i>UBICAZIONE</i>	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
<i>DESCRIZIONE</i>	<p>Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 3. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 5. Il bene consiste in un alloggio residenziale ed è ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Nord. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1973.</p> <p>Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.</p> <p>Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:</p> <p>PIANO PRIMO (altezza utile metri 3,00) composto da una scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: corridoio di mq 8,60; una cucina di mq 24,30</p>

con un piccolo wc di mq 1,70; un secondo wc di mq 6,15; una sala da pranzo di 31,20 mq; due camere da letto di mq 21,00, la prima e di 23,50 mq, la seconda.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 116,45 mq ed una superficie linda commerciale di mq 148,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierni norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antismisica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierni norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6,5 vani - rendita catastale di € 386,05.
<i>TIPOLOGIA</i>	Appartamento residenziale
<i>CONTESTO</i>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.

<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Risulta conforme.
<i>AGIBILITA'</i>	Non è stata rilasciata.
<i>IMPIANTI</i>	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche assenti</i>
<i>STIMA</i>	<b>€ 54.000,00</b>

## LOTTO N. 4

<b>BENE N. 4</b>	<b>Alloggio residenziale al piano primo</b>
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 673 sub 4 N.C.E.U..
<i>UBICAZIONE</i>	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
<i>DESCRIZIONE</i>	<p>Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 673 sub 4. Il bene consiste in un alloggio residenziale ed è ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Sud. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1973.</p> <p>Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.</p>



Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO PRIMO (altezza utile metri 3,00) composto da una scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: ingresso/corridoio di mq 7,82; un wc di mq 7,40; una cucina di mq 17,00; un ripostiglio di mq 6,50; un piccolo wc di mq 1,40; una camera da letto di mq 23,00; una sala da pranzo di mq 30,40; e un salotto di mq 23,00.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 116,50 mq ed una superficie lorda commerciale di mq 147,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

Inoltre, nel vano ripostiglio sono state ricavate n. 2 aperture per l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente, il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973.

L'appartamento risulta non occupato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierne norme in materia edilizia,

impiantistica e di riqualificazione energetica.

<b>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</b>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 7 vani - rendita catastale di € 415,75.
<b>TIPOLOGIA</b>	Appartamento residenziale
<b>CONTESTO</b>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<b>CONDIZIONI</b>	Buono stato di conservazione.
<b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>	Nel vano ripostiglio sono state ricavate n. 2 aperture per l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente, il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973.
<b>AGIBILITA'</b>	Non è stata rilasciata.
<b>IMPIANTI</b>	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche assenti</i>
<b>STIMA</b>	<b>€ 53.655,00</b>

## LOTTO N. 5

<b>BENE N. 5</b>	<b>Uffici al piano secondo sottotetto</b>
<b>DATI CATASTALI</b>	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 4 N.C.E.U..
<b>UBICAZIONE</b>	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
<b>DESCRIZIONE</b>	Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 4. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 7. Il bene consiste in un alloggio adibito ad uffici e ubicato al piano secondo sottotetto di un fabbricato sviluppato su quattro

piani ed esposto a Nord. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato in parte a uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1973.

Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO PRIMO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,50 media) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: ingresso di mq 3,00; un primo ufficio di mq 19,23; un secondo ufficio di mq 21,00; un disimpegno di mq 5,40; un wc di mq 6,15; un terzo ufficio di mq 19,80 ed un quarto ufficio di mq 47,80.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 122,40 mq ed una superficie londa commerciale di mq 136,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Inoltre, uno degli

uffici è stato ampliato occupando uno dei vani residenziali dell'alloggio contiguo. il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso in sanatoria del 2007.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierni norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle odierni norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, è fornito di impianto termico e gli infissi sono in pvc e presentano caratteristiche tali da permettere un discreto risparmio energetico. L'attuale conformazione planimetrica non risulta conforme alla denuncia effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, essendo stata dichiarata come alloggio residenziale e non direzionale.

<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6 vani - rendita catastale di € 356,36.
<i>TIPOLOGIA</i>	Appartamento adibito ad Ufficio.
<i>CONTESTO</i>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Uno degli uffici è stato ampliato occupando uno dei vani residenziali dell'alloggio contiguo. il tutto non assentito nella Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso in sanatoria del 2007. Tale abuso può essere oggetto di

	richiesta di sanatoria presso il Comune di Lauria, previo pagamento degli oneri urbanistici e di oblazione. IL tutto quantificabile in € 5.000,00.
<i>AGIBILITA'</i>	Non è stata rilasciata.
<i>IMPIANTI</i>	<i>Impianti non a norma ed alcuni anche assenti</i>
<i>STIMA</i>	<b>€ 40.800,00</b>

## LOTTO N. 6

<b>BENE N. 6</b>	<b>Alloggio residenziale al piano secondo sottotetto</b>
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 673 sub 6 N.C.E.U..
<i>UBICAZIONE</i>	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 673 sub 6..</p> <p>Il bene consiste in un alloggio residenziale ed è ubicato al piano secondo sottotetto di un fabbricato sviluppato su quattro piani ed esposto a Sud. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne il piano seminterrato, destinato ad autorimessa ed il piano sottotetto, utilizzato come uffici. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1973.</p>



Il bene è realizzato con intelaiatura in c.a., solai in latero cemento, pareti perimetrali in blocchi in laterizio, copertura in tegole marsigliesi e intonacato sulla facciata esterna.

Il bene, così come composto, è sviluppato su un unico piano, di seguito descritto:

PIANO SECONDO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,50 media) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: disimpegno di mq 4,23; ingresso di mq 14,60; una cucina di mq 12,93; un wc di mq 3,70; un ripostiglio di mq 6,50 e un vano salotto di mq 22,60.

**L'intero bene ha una superficie netta utile di 64,50 mq ed una superficie linda commerciale di mq 130,00.**

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è stato realizzato nel 1973 e con un primo nulla osta n. 28/80 del 18/09/1973, un secondo nulla osta n. 9/85 del 20/01/1975 ed, infine, un permesso di costruire in sanatoria n. 07V107 del 15/10/2007. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità.

Invece, dal punto di vista della conformità del bene alle odierne norme in materia edilizia, c'è da rilevare che lo stesso non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico, tranne per due di essi che sono stati sostituiti con altri in pvc. Inoltre, gli ambienti interno non sono più conformi alla Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso

in sanatoria del 2007.

<b>CATEGORIA E CONSENTEZA CATASTALE</b>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e 6 vani - rendita catastale di € 356,36.
<b>TIPOLOGIA</b>	Appartamento adibito ad Ufficio.
<b>CONTESTO</b>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<b>CONDIZIONI</b>	Buono stato di conservazione.
<b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>	Gli ambienti interno non sono più conformi alla Licenza edilizia del 1973 e successivo Permesso in sanatoria del 2007. Tale abuso può essere oggetto di richiesta di sanatoria presso il Comune di Lauria, previo pagamento degli oneri urbanistici e di oblazione. Il tutto quantificabile in € 5.000,00.
<b>AGIBILITA'</b>	Non è stata rilasciata.
<b>IMPIANTI</b>	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche assenti</i>
<b>STIMA</b>	<b>€ 39.000,00</b>

*alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,*

arch. Maurizio Cocilova

30

*altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

Per la determinazione del valore del bene pignorato, oggetto di stima, è stato utilizzato il procedimento sintetico per “confronto”, eseguendo accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della stima ed avvenute in tempi

recenti.

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 dell'immobile 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 in aree rurali del Comune di Lauria, relativi all'anno 2022 primo semestre.

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 dell'immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguenti valore :

- 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;

▪ **Condizioni statiche e oneri per il consolidamento;**

▪ **Spese per richiesta del certificato di agibilità;**

▪ **Spese per correzione catastale del bene.**

## Calcolo del valore dei beni oggetto di stima



### LOTTO N. 2

**Bene n. 2 Appartamento, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 91**

#### part.IIa n. 672 sub 2

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni sussunte, della superficie commerciale del lotto

(quantificabili in MQ 307,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare** è di € 275,00.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 84.400,00 (euro OTTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## LOTTO N. 3

**Bene n. 3 Appartamento, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 91 part.IIa n. 672 sub 3**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 148,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare** è di € 365,00.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 54.000,00 (euro CINQUANTAQUATTROMILA/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## LOTTO N. 4

**Bene n. 4 Appartamento, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 91**

**part.IIA n. 673 sub 4**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suseinte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 147,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 365,00.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 53.655,00 (euro CINQUANTATREMILASEICENTOCINQUANTACINQUE/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## LOTTO N. 5

**Bene n. 5 UFFICI, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 91 part.IIA n. 672**

**sub 4**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suseinte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 136,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 300,00.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 40.800,00 (euro

QUARANTAMILA OTTOCENTO/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## LOTTO N. 6

Bene n. 6 Appartamento, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 91

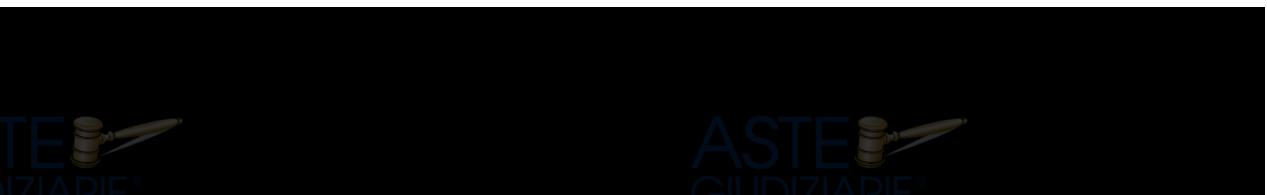
part.IIa n. 673 sub 6

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suseinte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 130,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 300,00.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 39.000,00 (euro TRENTE Nove MILA/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## **2. Conclusioni**



RIEPILOGO STIMA DEI LOTTI		DESTINAZIONE D'USO	DATI CATASTALI	MQ COMMERCIALI	STIMA
1					
2	LOTTO N. 2	APPARTAMENTO PT	F.91_PART.LLA N. 672 SUB 2	307,00	84.400,00 €
3	LOTTO N. 3	APPARTAMENTO P1	F.91_PART.LLA N. 672 SUB 3	148,00	54.000,00 €
4	LOTTO N. 4	APPARTAMENTO PT	F.91_PART.LLA N. 673 SUB 4	147,00	53.655,00 €
5	LOTTO N. 5	APPARTAMENTO PT	F.91_PART.LLA N. 672 SUB 4	136,00	40.800,00 €
6	LOTTO N. 6	APPARTAMENTO PT	F.91_PART.LLA N. 673 SUB 6	130,00	39.000,00 €
			<b>TOTALE</b>		

Lagonegro, 23/05/2023

II C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure catastali e estratti planimetrici;
- Allegato n. 3 – Frazionamento catastale del 1990;
- Allegato n. 4 – Rilievo e documentazione fotografica;
- Allegato n. 5 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.