



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



POTENZA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 61/1003



Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

Udienza: 24/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE Maurizio

ASTE
GIUDIZIARIE
Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU



Timbro e Firma



Arch. 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



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



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

promossa dalla 

contro 



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





Premessa

In data 04 dicembre 2024, 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:

ad integrare la CTU con la valutazione e inclusione degli immobili oggetto dell'estensione di pignoramento avvenuta in data 22.01.2024 e trascritta il 23.02.2024 e l'inclusione in tale perizia dei lotti n.14 e 15 consistenti in n.2 depositi di sottotetto facenti parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra ubicati nel Comune di Lauria via Carlo Alberto e distinto al Foglio n.106 part.IIa n.432 N.C.E.U. alla luce del Docfa e della registrazione del loro accatastamento nonché dare mandato al CTU per una valutazione dell'indennità / canone di locazione che si può in modo congruo richiedere all'occupante sine titulo del lotto n.01 AUTORIMESSA F.91_PART.IIa N. 672 SUB 1 230,00mq 14.000,00 con annesso terreno in agro di Lauria, censito in Catasto al foglio 91 p.IIa 273, seminativo classe 2 are 2 ca 45 r.d. €. 0,44 r.a. €. 0,38

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Lauria (Pz)

Beni oggetto di integrazione di stima

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Lauria (Pz) in Via Scotellaro
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Autorimessa facente parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su quattro piani fuori terra con area esterna di pertinenza.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 1 N.C.E.U..
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/6 di classe 2 e 201 mq - rendita catastale di € 124,57.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 1. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 2. Il bene consiste in un locale destinato ad autorimessa e ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sviluppato su quattro piani.

Alla data dell'accesso (21/04/2023) il locale risulta occupato da un'attività

dello stesso come deposito di materiali e attrezzature con contratto di



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 SEMINTERRATO (altezza utile metri 3,65) composto da un vano grande di mq 187,00, destinato ad autorimessa ed un vano di mq 12,90, destinato a deposito.

A tale piano si accede da una scala esterna sul lato ovest e da due grandi aperture, a saracinesca, sul lato sud.

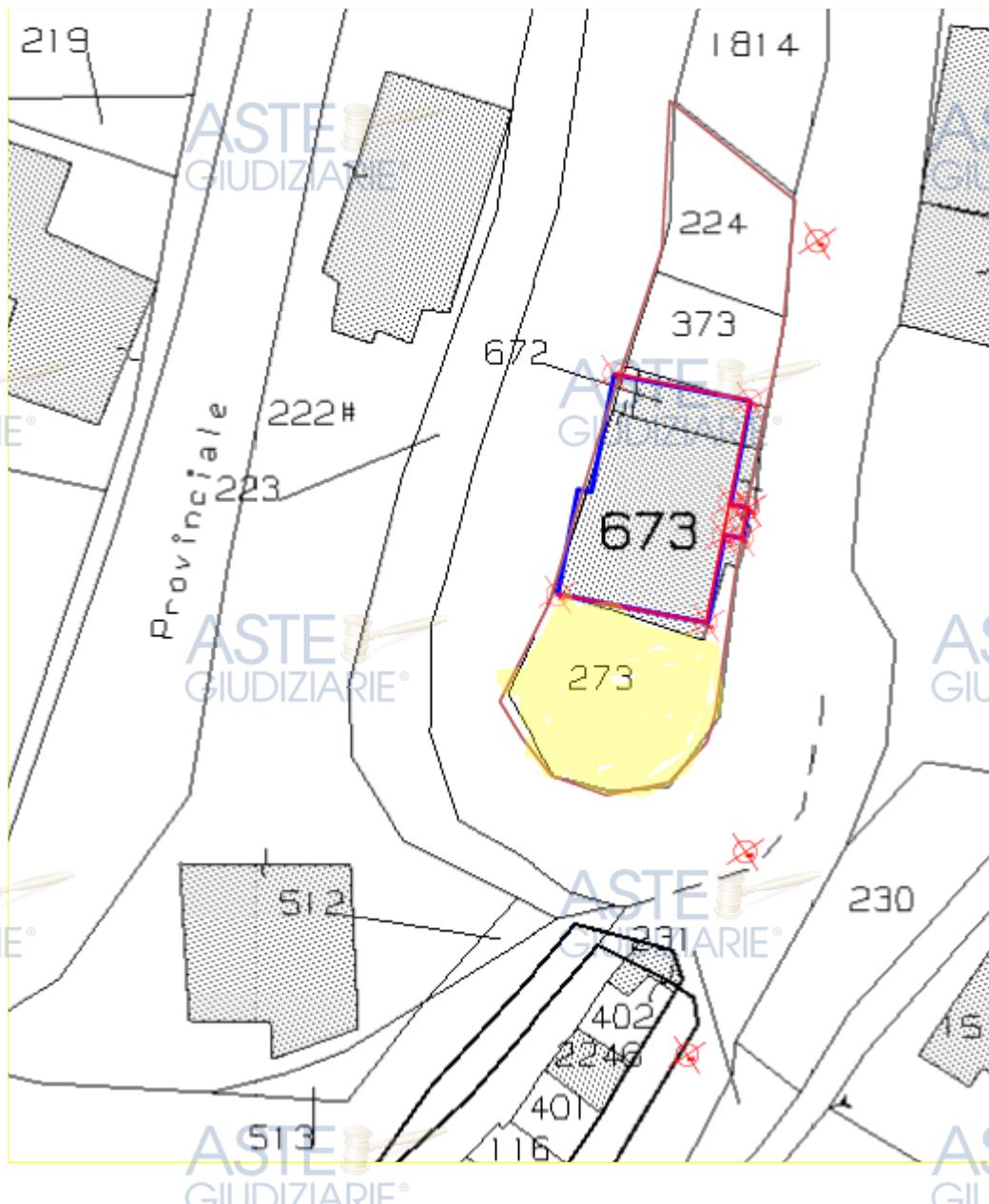
L'intero bene ha una superficie netta utile di 200,00 mq ed una superficie lorda commerciale di mq 230,00.

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.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

All'interno non risulta presente il locale deposito rilevato nel 2015 e oggetto di
diffidenza. Lo stesso è stato demolito ed oggi non più presente.
Ad integrazione del presente bene il sottoscritto ha preso visione dello spazio
esterno antistante l'autorimessa, identificato alla part.lla n. 273 del foglio di
mappa n. 91.

Tale spazio esterno è asfaltato ed utilizzato come area di pertinenza del locale autorimessa. Si accede direttamente dalla strada comunale.





Nel N.C.T. risulta con qualità seminativo di classe 2, superficie di 245 mq e rendita dominicale di € 0,44 e agrario di € 0,38.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 1

Stima del canone di locazione dell'autorimessa.

Bene n. 1 Autorimessa, identificata nel N.C.E.U. al foglio n. 91 part.IIa n.

672 sub 1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1,87 al metro quadrato come media tra i valori del borsino immobiliare e quello dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rivalutati all'anno 2025 e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 230,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 1,74/mq.**

[REDACTED]

[REDACTED]

Per tale bene è confermato il valore di stima.

Bene n. 2



Ubicazione	Comune di Lauria (Sa) in Via Carlo Alberto
Caratteristiche	Locali sottotetto facenti parte di un fabbricato

<i>sommario</i>	plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 106 part.lla n. 433 sub 1
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/2 di classe 5, cons. di 5,5 vani e sup. catastale di 97 mq e rendita catastale di € 383,47.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 433 sub 1 (graffate con la part.lla n. 60 sub 1 e la part.lla n. 434 sub 1).

Il bene consiste in una parte del sottotetto del fabbricato sito alla via Carlo Alberto e formante i singoli beni oggetto di stima.

Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne parte del piano terra, destinato ad ufficio ed il piano sottotetto, utilizzato come depositi. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1967.

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 TERZO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,00 MEDIA) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: un vano cucina di mq 13,35; un primo disimpegno di mq 1,30 ed un secondo di mq 1,70; una prima camera da

letto di mq 7,80; una seconda di mq 16,55 ed un a terza di mq 41,40; un wc di mq 7,20.

L'intero bene ha una superficie linda commerciale di mq 95,00.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato prima dell'anno 1967, anni in cui non era obbligatorio richiedere alcun atto autorizzativo per la realizzazione del fabbricato. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Allo stato il singolo alloggio risulta essere stato utilizzato come abitazione ma oggi in disuso. Tale piano può essere oggetto di sanatoria facendo richiesta al Comune di Lauria e sfruttando le condizioni dettate dalla Legge Regionale per il recupero abitativo dei sottotetti.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

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

Bene n. 3

Ubicazione	Comune di Lauria (Sa) in Via Carlo Alberto
Caratteristiche sommarie	Locali sottotetto facenti parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra.
Dati Catastali	Foglio n. 106 part.lla n. 435 sub 7 (graffate le part.lle nn. 2364 sub 5 e 2354 sub 1)
Categoria catastale	Categoria C/2 di classe 6, cons. di 52 mq e rendita catastale di € 75,20.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 435 sub 7 (graffata con la part.lla n. 2364 sub 5 e la part.lla n. 2354 sub 1).

Il bene consiste in una parte del sottotetto del fabbricato sito alla via Carlo Alberto e formante i singoli beni oggetto di stima. Tale parte del piano è ubicato al piano sottotetto di un fabbricato sviluppato su tre piani fuoriterra ed esposto a Sud/Ovest.

Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne parte del piano terra, destinato ad ufficio ed il piano sottotetto, utilizzato come depositi. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1967.

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 TERZO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,00 MEDIA) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: un disimpegno di mq 9,30; un primo vano deposito di mq 11,65; un secondo vano deposito di mq 10,60; un terzo vano deposito di mq 11,50; un quarto vano deposito di mq 10,70 ed un quinto vano deposito di mq 12,60.

L'intero bene ha una superficie linda commerciale di mq 55,00.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato prima dell'anno 1967, anni in cui non era obbligatorio richiedere alcun atto autorizzativo per la realizzazione del fabbricato. Pertanto, allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Allo stato il singolo bene risulta essere stato utilizzato come depositi. Tale piano può essere oggetto di recupero abitativo facendo richiesta al Comune di Lauria e sfruttando le condizioni dettate dalla Legge Regionale per il recupero abitativo dei

sottotetti.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.



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

Di seguito si definiscono i seguenti lotti per la vendita:

LOTTO N. 1

BENE N. 1	Autorimessa
DATI CATASTALI	Foglio n. 91 part.lla n. 672 sub 1 N.C.E.U..
UBICAZIONE	Lauria (PZ) alla Via Scotellaro
DESCRIZIONE	<p>Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 672 sub 1. A tale part.lla è unita la part.lla n. 673 sub 2. Il bene consiste in un locale destinato ad autorimessa ed è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sviluppato su quattro piani. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne 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</p>

facciata esterna.

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

PIANO SEMINTERRATO (altezza utile metri 3,65) composto da un vano grande destinato ad autorimessa. A tale piano si accede da una scala esterna sul lato ovest e da due grandi aperture, a saracinesca, sul lato sud.

L'intero bene ha una superficie netta utile di 200,00 mq ed una superficie londa commerciale di mq 230,00.

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 e, 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.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

L'autorimessa è dotata di spazio esterno antistante (non esclusivo), identificato alla part.lla n. 273 del foglio di mappa n. 91.

Tale spazio esterno è asfaltato ed utilizzato come area di pertinenza del locale autorimessa. Si accede direttamente dalla strada comunale.

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Autorimessa: categoria catastale C/6 di classe 2 e 201 mq - rendita catastale di € 124,57.
TIPOLOGIA	Terreno antistante: seminativo di classe 2, superficie di 245 mq e rendita dominicale di € 0,44 e agrario di € 0,38.
CONTESTO	Locale autorimessa con deposito e area esterna di pertinenza.
CONDIZIONI	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
CONFORMITA' URBANISTICA	Buono stato di conservazione.
AGIBILITA'	Risulta conforme alla Licenza edilizia del 1973.
IMPIANTI	Non è stata rilasciata.
STIMA	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche assenti</i>
	Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 355 al metro quadrato come media tra i valori del borsino immobiliare e quello dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rivalutati all'anno 2025 e tenuto conto

delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 230,00) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 250/mq.**
Quindi, la stima per tale bene è di
Euro 57.500,00 (Euro
CINQUANTASETE MILA CINQUECENTO
/00), arrotondata.

LOTTO N. 2

BENE N. 2	Alloggio residenziale al piano sottotetto
DATI CATASTALI	Foglio n. 106 part.lla n. 433 sub 1
UBICAZIONE	Lauria (PZ) alla Via Carlo Alberto
DESCRIZIONE	Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 433 sub 1 (graffate con la part.lla n. 60 sub 1 e la part.lla n. 434 sub 1). Il bene consiste in una parte del sottotetto del fabbricato sito alla via Carlo Alberto e formante i singoli beni oggetto di stima. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza,

tranne parte del piano terra, destinato ad ufficio ed il piano sottotetto, utilizzato come depositi. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1967.

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 TERZO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,00 MEDIA) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: un vano cucina di mq 13,35; un primo disimpegno di mq 1,30 ed un secondo di mq 1,70; una prima camera da letto di mq 7,80; una seconda di mq 16,55 ed un a terza di mq 41,40; un wc di mq 7,20.

L'intero bene ha una superficie superficie linda commerciale di mq 95,00.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato prima dell'anno 1967, anni in cui non era obbligatorio richiedere alcun atto autorizzativo per la realizzazione del fabbricato. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Allo

stato il singolo alloggio risulta essere stato utilizzato come abitazione ma oggi in disuso. Tale piano può essere oggetto di sanatoria facendo richiesta al Comune di Lauria e sfruttando le condizioni dettate dalla Legge Regionale per il recupero

abitativo dei sottotetti.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria A/2 di classe 5, cons. di 5,5 vani e sup. catastale di 97 mq e rendita catastale di € 383,47.
<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>	Dal punto di vista della conformità alle norme odierni, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato prima dell'anno 1967. Pertanto, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico.
<i>AGIBILITA'</i>	Non è stata rilasciata.
<i>IMPIANTI</i>	<i>Impianti non a norma ed alcuni anche assenti</i>
<i>STIMA</i>	Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con

LOTTO N. 3

BENE N. 3	Depositi al piano sottotetto
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 106 part.lla n. 435 sub 7 (graffate le part.lle nn. 2364 sub 5 e 2354 sub 1)
<i>UBICAZIONE</i>	Lauria (PZ) alla Via Carlo Alberto
<i>DESCRIZIONE</i>	

Il bene è ubicato nel Comune di Lauria ed individuato alla particella n. 435 sub 7 (graffata con la part.lla n. 2364 sub 5 e la part.lla n. 2354 sub 1).

Il bene consiste in una parte del sottotetto del fabbricato sito alla via Carlo Alberto e formante i singoli beni oggetto di stima. Tale parte del piano è ubicato al piano sottotetto di un fabbricato sviluppato su tre piani fuoriterra ed esposto a Sud/Ovest. Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato a residenza, tranne parte del piano terra, destinato ad ufficio ed il piano sottotetto, utilizzato come depositi. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1967.

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 TERZO SOTTOTETTO (altezza utile metri 2,00 MEDIA) composto da un vano scala comune per l'accesso ai piani e dai seguenti vani: un disimpegno di mq 9,30; un primo vano deposito di mq 11,65; un secondo vano deposito di mq 10,60; un terzo vano deposito di mq 11,50; un quarto vano deposito di mq 10,70 ed un quinto vano deposito di mq 12,60.

L'intero bene ha una superficie linda commerciale di mq 55,00.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato prima

dell'anno 1967, anni in cui non era obbligatorio richiedere alcun atto autorizzativo per la realizzazione del fabbricato. Pertanto allo stato, il presente bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma, manca di certificato di agibilità. Allo stato il singolo bene risulta essere stato utilizzato come depositi. Tale piano può essere oggetto di recupero abitativo facendo richiesta al Comune di Lauria e sfruttando le condizioni dettate dalla Legge Regionale per il recupero abitativo dei sottotetti.

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 non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

<i>CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE</i>	Categoria C/2 di classe 6, cons. di 52 mq e rendita catastale di € 75,20.
<i>TIPOLOGIA</i>	Locali sottotetto facenti parte di un fabbricato plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra più sottotetto.
<i>CONTESTO</i>	Centro abitato del vigente Piano Urbanistico Comunale.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Dal punto di vista della conformità alle norme odierni, il fabbricato è privo di qualsiasi provvedimento edilizio autorizzativo, essendo stato realizzato

	<p>prima dell'anno 1967. Pertanto, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico. Il sottotetto può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso attraverso la Legge Regionale che ne disciplina il recupero abitativo dei piani sottotetti esistenti.</p>
AGIBILITA'	Non è stata rilasciata.
IMPIANTI	Impianti <i>non a norma ed alcuni anche assenti</i>
STIMA	<p>Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 355 al metro quadrato come media tra i valori del borsino immobiliare e quello dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rivalutati all'anno 2025 e tenuto conto delle considerazioni sussunte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 55,00) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 180/mq.</p>

Quindi, la stima per tale bene è di

Euro 9.900,00 (Euro

NOVEMILANOVECENTO/00),

arrotondata.

2. Conclusioni

Lagonegro, 22/05/2025

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Maurizio Cocilova
Signature



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Visure catastali e estratti planimetrici;
- Allegato n. 2 – Rilievo e documentazione fotografica;
- Allegato n. 3 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

