



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ARCHITETTO

POTENZA



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 69/2019
UNIONE BANCHE S.P.A. c/ [REDACTED]



Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Custode giudiziario:

Avv. Cristiana Ciioffi

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

UDIENZA: 22/03/2023

Maurizio



Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Maurizio Cocilova

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it

84034 Padula (SA) - Tel. 0975/1900101 - 3493417093

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

Firmato Da: MAURIZIO COCILOVA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: cb076a



Indice generale

Risposta ai quesiti sopraelencati	3
<i>Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;</i>	3
<i>Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;</i>	3
<i>Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i>	4
<i>Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;</i>	7
<i>Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;</i>	8
<i>Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;</i>	12
<i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;</i>	13
<i>vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;</i>	13
<i>Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;</i>	13
<i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>	13
<i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;</i>	14
<i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;</i>	14
<i>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</i>	16
<i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;</i>	17
Allegati alla presente:	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Maurizio Cocilova 1



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 69/2019**

promossa dall'UNIONE BANCHE S.P.A.

contro
la sig.ra 

G.E. : **dott.ssa G.S. TROTTA - udienza del 22/03/2023**

CUSTODE: Avv. Cristiana Cioffi

Premessa

In data 26 gennaio 2023, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 69/2019 R.G.E. promossa dall'Unione Banche S.p.a. contro la sig.ra , il seguente incarico:

Controlli preliminari: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

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

Quesito n.2: procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

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 del bene pignorato;

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

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

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

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

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;

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

Quesito n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'Ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Sassano (Sa), l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del



Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso ai beni pignorati è stato eseguito, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Cristiana Cioffi, in data 04/03/2022.



Risposta ai quesiti sopraelencati

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

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

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

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

1. Comune di Sassano (Sa) – Abitazione, ubicata alla Contrada Traversa, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 3**, intestata alla sig.ra [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e per il diritto di usufrutto al sig. [REDACTED], nato a T [REDACTED] [REDACTED]. I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni;
2. Comune di Sassano (Sa) – Autorimessa/deposito, ubicata alla Contrada Traversa, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 2**, intestata alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] 0 per il diritto di nuda proprietà e per il diritto di usufrutto al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni.

Per tali beni i dati catastali corrispondono con quelli del pignoramento.

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;

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che i beni suelencati, sono pervenuti come di seguito:

arch. Maurizio Cocilova 3



In data 28/02/2006, con atto di compravendita i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano i beni suddetti dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

A quest'ultima il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato formante i due beni oggetto di pignoramento è pervenuto con atto di divisione del 14/01/1975 a firma del notaio Romanelli Pietro (rep. 11820) e trascritto a Salerno il 10/02/1975 ai nn. 2747/3109.

Su tale terreno insistono i due beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Pertanto, risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo ai debitori.

I beni oggetto di pignoramento formano un fabbricato sviluppato su due livelli con copertura non praticabile.

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 Sassano (Sa)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sassano (Sa) in c/da Traversa
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Abitazione
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 12 part.IIIa n. 647 sub 3 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A3 di classe 2 – 7 vani – sup. cat. 105 mq – rendita: € 354,29.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterza ed è ubicato al piano rialzato rispetto al piano di campagna del terreno di pertinenza. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1984 con Concessione Edilizia n. 26 e successiva variante del 1987 n. 68, rilasciate alla sig.ra [REDACTED]. La sua originaria destinazione d'uso era quella di deposito agricolo e, nell'anno 2005, alla stessa proprietaria [REDACTED] veniva rilasciato, dietro formale richiesta, la Concessione Edilia n. 28/2005 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitativo. Per il cambio di destinazione d'uso sono stati asserviti 8 terreni agricoli ubicati tutti sul territorio del Comune di Sassano e di proprietà della sig.ra F [REDACTED]. La



loro ubicazione è distante dal sito del lotto oggetto di pignoramento e il loro asservimento è stato possibile in quanto il Piano Urbanistico Comunale dell'epoca prevedeva l'asservimento di terreni non contigui per la realizzazione di volumi da destinare alle esigenze dell'imprenditore agricolo. Alla data della richiesta di cambio di destinazione d'uso la sig.ra [REDACTED] era titolare di una azienda agricola, regolarmente iscritta all'INPS come coltivatrice diretta. Ad oggi non vi sono agli atti del Comune altri titoli edilizi o provvedimenti per ulteriori lavori sull'immobile.

A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto sono emerse le seguenti criticità:

1. Diversa distribuzione interna rispetto al progetto rilasciato e allegato alla C.E. del 1984 e 2005;
2. Diversa altezza netta interna rispetto al progetto rilasciato e allegato alla C.E. del 1984 e 2005.

La diversa altezza rilevata (metri 2,92), superiore a quella assentita (metri 2,70), ha comportato un aumento di volumetria e, pertanto, in parziale difformità rispetto al progetto rilasciato con C.E. del 1984 e del 2005.

Tale difformità, seppur non sanabile in quanto il fabbricato, essendo stato oggetto di edificabilità e cambio di destinazione d'uso per asservimento di altri lotti (c.d. cessione di cubatura), rientra tra i vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 380/01 e s.m. int. In quanto la demolizione del solaio della copertura e del solaio di sottotetto comprometterebbe l'intera struttura, anche della parte eseguita in conformità. La sanzione prevista è pari al doppio 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, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Tale bene può essere oggetto, insieme al seguente bene, della formazione del LOTTO UNICO.



Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sassano (Sa) in C/da Metuoio
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Deposito al piano di campagna con un lato chiuso.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 3 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/6 – classe 7 – 88 mq – rendita catastale di € 136,34.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterra ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna del terreno di pertinenza. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1984 con Concessione Edilizia n. 26 e successiva variante del 1987 n. 68, rilasciate alla sig.ra [REDACTED]. La sua originaria destinazione d'uso era quella di deposito agricolo e, nell'anno 2005, alla stessa proprietaria [REDACTED] veniva rilasciato, dietro formale richiesta, la Concessione Edilia n. 28/2005 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitativo. Per il cambio di destinazione d'uso sono stati asserviti 8 terreni agricoli ubicati tutti sul territorio del Comune di Sassano e di proprietà della sig.ra [REDACTED]. La loro ubicazione è distante dal sito del lotto oggetto di pignoramento e il loro asservimento è stato possibile in quanto il Piano Urbanistico Comunale dell'epoca prevedeva l'asservimento di terreni non contigui per la realizzazione di volumi da destinare alle esigenze dell'imprenditore agricolo. Alla data della richiesta di cambio di destinazione d'uso la sig.ra [REDACTED] era titolare di una azienda agricola, regolarmente iscritta all'INPS come coltivatrice diretta. Ad oggi non vi sono agli atti del Comune altri titoli edilizi o provvedimenti per ulteriori lavori sull'immobile.

A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto non sono emerse le seguenti criticità:

- Presenza di un bagno all'interno del vano.

E', altresì, da far rilevare che la diversa altezza (metri 2,92) al piano rialzato e formante il precedente bene n. 1 (identificato in catasto al subalterno n. 3), superiore a quella assentita (metri 2,70), ha comportato un aumento di volumetria dell'intero fabbricato, quindi compreso anche il piano terra e, pertanto l'immobile si trova in parziale difformità rispetto al progetto rilasciato con C.E. del 1984 e del 2005.



Tale difformità, seppur non sanabile in quanto il fabbricato, essendo stato oggetto di edificabilità e cambio di destinazione d'uso per asservimento di altri lotti (c.d. cessione di cubatura), rientra tra i vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 380/01 e s.m. int. In quanto la demolizione del solaio della copertura e del solaio di sottotetto comprometterebbe l'intera struttura, anche della parte eseguita in conformità. La sanzione prevista è pari al doppio 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, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Tale bene può essere oggetto, insieme al precedente bene, della formazione del LOTTO UNICO.

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 Sassano (Sa) – Abitazione, ubicata alla Contrada Traversa, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 3**, intestata alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e per per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{1}$ al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]. I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni;
2. Comune di Sassano (Sa) – Autorimessa/deposito, ubicata alla Contrada Traversa, identificata al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 2**, intestata alla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 16/11/1970 per il diritto di piena proprietà, al sig. [REDACTED] nato a Sassano il 23/11/1927 per il diritto di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e per per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{1}$ al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]. I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni;

arch. Maurizio Cocilova 7



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



LOTTO UNICO

BENE N. 1-2 	Fabbricato con terreno di pertinenza recintato, sito in area agricola, e sviluppato su due piani fuoriterra composto da locale deposito e piano superiore abitativo con sovrastante sottotetto non praticabile.
DATI CATASTALI	Foglio n. 12 part.IIe n. 647 sub 2-3
UBICAZIONE	c/da Traversa - Sassano (Sa)
DESCRIZIONE <u>BENE N. 1: Abitazione ubicata al piano rialzato e sviluppata su un unico livello.</u> <u>Identificata nel N.C.E.U. al Foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 3.</u> Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterra ed è ubicato al piano rialzato rispetto al piano di campagna del terreno di pertinenza. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1984 con Concessione Edilizia n. 26 e successiva variante del 1987 n. 68, rilasciate alla sig.ra [REDACTED]. La sua originaria destinazione d'uso era quella di deposito agricolo e, nell'anno 2005, alla stessa proprietaria [REDACTED] veniva rilasciato, dietro formale richiesta, la Concessione Edilia n. 28/2005 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitativo. Per il cambio di destinazione d'uso sono stati asserviti 8 terreni agricoli ubicati tutti sul territorio del Comune di Sassano e di proprietà della sig.ra [REDACTED]. La loro ubicazione è distante dal sito del lotto oggetto di pignoramento e il loro asservimento è stato possibile in quanto il Piano Urbanistico Comunale dell'epoca prevedeva l'asservimento di terreni non contigui per la realizzazione di volumi da destinare alle esigenze dell'imprenditore agricolo. Alla data della richiesta di cambio di destinazione d'uso la sig.ra [REDACTED] era titolare di una azienda agricola, regolarmente iscritta all'INPS come coltivatrice diretta. Ad oggi non vi sono agli atti del Comune altri titoli edilizi o provvedimenti per ulteriori lavori sull'immobile. A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto sono emerse le seguenti criticità:	



1. Diversa distribuzione interna rispetto al progetto rilasciato e allegato alla C.E. del 1984 e 2005;
2. Diversa altezza netta interna rispetto al progetto rilasciato e allegato alla C.E. del 1984 e 2005.

BENE N. 2: Locale Autorimessa/Deposito ubicato al piano terra e sviluppato su un unico livello. Identificato nel N.C.E.U. al Foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 2.

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterza ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna del terreno di pertinenza. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1984 con Concessione Edilizia n. 26 e successiva variante del 1987 n. 68, rilasciate alla sig.ra [REDACTED]. La sua originaria destinazione d'uso era quella di deposito agricolo e, nell'anno 2005, alla stessa proprietaria F [REDACTED] veniva rilasciato, dietro formale richiesta, la Concessione Edilia n. 28/2005 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitativo. Per il cambio di destinazione d'uso sono stati asserviti 8 terreni agricoli ubicati tutti sul territorio del Comune di Sassano e di proprietà della sig.ra F [REDACTED]. La loro ubicazione è distante dal sito del lotto oggetto di pignoramento e il loro asservimento è stato possibile in quanto il Piano Urbanistico Comunale dell'epoca prevedeva l'asservimento di terreni non contigui per la realizzazione di volumi da destinare alle esigenze dell'imprenditore agricolo. Alla data della richiesta di cambio di destinazione d'uso la sig.ra [REDACTED] era titolare di una azienda agricola, regolarmente iscritta all'INPS come coltivatrice diretta. Ad oggi non vi sono agli atti del Comune altri titoli edilizi o provvedimenti per ulteriori lavori sull'immobile.

A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto non sono emerse le seguenti criticità:

- Presenza di un bagno all'interno del vano.

Il terreno di pertinenza è utilizzato come area esterna di pertinenza del corpo di fabbrica. Risulta recintato con cancello carrabile e pedonale direttamente collegato con la strada comunale di accesso.

<p>TIPOLOGIA</p> 	<p>Fabbricato in area rurale del Comune di Sassano con terreno di pertinenza circostante e recinzione con cancello carrabile.</p>
--	---



CONTESTO	Zona periferica del Comune di Sassano in area rurale.
CONDIZIONI	Discreto stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<p>BENE N. 1:</p> <p><u>La diversa altezza rilevata (metri 2,92), superiore a quella assentita (metri 2,70), ha comportato un aumento di volumetria e, pertanto, in parziale difformità rispetto al progetto rilasciato con C.E. del 1984 e del 2005.</u></p> <p><u>Tale difformità, seppur non sanabile in quanto il fabbricato, essendo stato oggetto di edificabilità e cambio di destinazione d'uso per asservimento di altri lotti (c.d. cessione di cubatura), rientra tra i vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 380/01 e s.m. int. In quanto la demolizione del solaio della copertura e del solaio di sottotetto comprometterebbe l'intera struttura, anche della parte eseguita in conformità. La sanzione prevista è pari al doppio 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, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.</u></p>



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI N. 2:

E', altresì, da far rilevare che la diversa altezza (metri 2,92) al piano rialzato e formante il precedente bene n. 1 (identificato in catasto al subalterno n. 3), superiore a quella assentita (metri 2,70), ha comportato un aumento di volumetria dell'intero fabbricato, quindi compreso anche il piano terra e, pertanto l'immobile si trova in parziale difformità rispetto al progetto rilasciato con C.E. del 1984 e del 2005.

Tale difformità, seppur non sanabile in quanto il fabbricato, essendo stato oggetto di edificabilità e cambio di destinazione d'uso per asservimento di altri lotti (c.d. cessione di cubatura), rientra tra i vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 380/01 e s.m. int. In quanto la demolizione del solaio della copertura e del solaio di sottotetto comprometterebbe l'intera struttura, anche della parte eseguita in conformità. La sanzione prevista è pari al doppio 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, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.



AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

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

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto e dalle ricerche presso l'Area Tecnica del Comune di Sassano non sono emerse le seguenti criticità urbanistiche:

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuoriterra costruito nell'anno 1984 con Concessione Edilizia n. 26 e successiva variante del 1987 n. 68, rilasciate alla sig.ra [REDACTED]. La sua originaria destinazione d'uso era quella di deposito agricolo e, nell'anno 2005, alla stessa proprietaria [REDACTED] veniva rilasciato, dietro formale richiesta, la Concessione Edilia n. 28/2005 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitativo. Per il cambio di destinazione d'uso sono stati asserviti 8 terreni agricoli ubicati tutti sul territorio del Comune di Sassano e di proprietà della sig.ra [REDACTED]. La loro ubicazione è distante dal sito del lotto oggetto di pignoramento e il loro asservimento è stato possibile in quanto il Piano Urbanistico Comunale dell'epoca prevedeva l'asservimento di terreni non contigui per la realizzazione di volumi da destinare alle esigenze dell'imprenditore agricolo. Alla data della richiesta di cambio di destinazione d'uso la sig.ra [REDACTED] era titolare di una azienda agricola, regolarmente iscritta all'INPS come coltivatrice diretta.

A seguito del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato una altezza interna netta al piano abitativo di metri 2,92, superiore a quella assentita di metri 2,70, che ha comportato un aumento di volumetria e, pertanto, il fabbricato si trova in parziale difformità rispetto al progetto rilasciato con C.E. del 1984 e del 2005.

Tale difformità, seppur non sanabile in quanto il fabbricato, essendo stato oggetto di edificabilità e cambio di destinazione d'uso per asservimento di altri lotti (c.d. cessione di cubatura), rientra tra i vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 380/01 e s.m. int. In quanto la demolizione del solaio della copertura e del solaio di sottotetto comprometterebbe l'intera struttura, anche della parte eseguita in conformità. La sanzione prevista è pari al doppio 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, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia



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 riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Sassano.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disagregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;



MAURIZIO COCILOVA
architetto

- 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;
- **Costo per la sanatoria delle opere abusive rilevate;**
- **Certificazione di agibilità;**
- **Oneri tecnici.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Maurizio Cocilova 15



Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO FORMATO DA :

BENE N. 1 – Abitazione ubicata al piano rialzato - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 3

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 570,00 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene n. 1 (quantificabili in **MQ 107,00 per i soli corpi di fabbrica oltre a quota parte delle aree esterne di tutta la proprietà di circa 835 mq**), la sanatoria delle opere difformi, la variazione catastale e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 630,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 67.400,00 (euro SESSANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

BENE N. 2

Locale autorimessa-deposito ubicato al piano terra - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 12 part.IIa n. 647 sub 2

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 355,00 al metro quadrato per l'autorimessa/box auto, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabili in **MQ 108,00 per il solo corpo di fabbrica oltre a quota parte delle aree esterne di tutta la proprietà di circa 835 mq**), e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 280,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 30.250,00 (euro TRENTAMILADUECENTOCINQUANTA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

RIEPILOGO STIMA DEL LOTTO UNICO

BENE N. 1 € 67.400,00;

BENE N. 2 € 30.250,00.

TOTALE LOTTO UNICO € 97.650,00



**A TALE SOMMA VA DECURTATA LA SPESA SUDETTA PER LA SANATORIA
EDILIZIA CHE AMMONTA AD € 50.950,00**

**SOMMANDO: 97.650,00-50.950,00 = € 46.700,00
(QUARANTASEMILASETTECENTO/00 EURO).**

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 € **46.700,00, formante un unico lotto.**

Lagonegro, 15/02/2023

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTA DEGLI ARCHITETTI
COMUNE DI SALENTO
ARCHITETTO
COCILOVA
MAURIZIO

Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali – Elenco formalità;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – Atti comunali;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

arch. Maurizio Cocilova 17

