

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 22/2004**

TRA LA

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Udienza:

07/04/2024

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma

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

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

ASTE GIUDIZIARIE® Indice generale

Risposta ai quesiti sopraelencati.....	4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;.....	4
Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;.....	5
Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;.....	5
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;.....	11
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;.....	18
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....	19
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;.....	19
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....	20
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;.....	20
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;.....	20
Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....	20
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima.....	22
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;.....	26
Allegati alla presente:.....	27

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 22/2004**

promossa da BNL S.P.A.

contro

il sig. [REDACTED]

G.E. : dott. A.M. DE PIANO - udienza del 07/04/2024

CUSTODE: dott. Antonio Fragomeni

Premessa

In data 6 dicembre 2023, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 22/2004 R.G.E. promossa dalla BNL s.p.a. contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il seguente incarico:

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

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Padula (Sa) e 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 al bene pignorato è stato eseguito in data 23/01/2024 insieme al custode dott. Antonio Fragomeni.

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 del bene in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

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

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

1. Comune di Padula (Sa) – Locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 1**, intestata al sig. [REDACTED], nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 5/6 in piena proprietà e diritti di 1/6 in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a Padula il 28/02/1930, per i di ritti di 1/6 di usufrutto;
2. Comune di Padula (Sa) – Appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 2**, intestato al sig. [REDACTED], nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 2/3 in piena proprietà e diritti di 1/3 in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a Padula il 28/02/1930, per i di ritti di 1/3 di usufrutto.
3. Comune di Padula (Sa) – Appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 3**, intestato al sig. [REDACTED] nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 1/1 in piena ed esclusiva proprietà;



4. Comune di Padula (Sa) – Locale deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 20 part.lla n. 1766 sub 4, intestata al sig. [REDACTED], nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 5/6 dell'intero in piena proprietà e diritti di 1/6 dell'intero in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED], nata a Padula il 28/02/1930, per i diritti di 1/6 di usufrutto.

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;

I beni suelencati sono prevenuti al sig. [REDACTED] nato a Caracas (Venezuela) il 03/07/1961, alla sig.ra [REDACTED], nata a Padula (Sa) il 28/02/1930 e alla sig.ra [REDACTED], nata a Padula (Sa) il 17/06/1950 in virtù di successione del 09/08/1989 per la morte del sig. [REDACTED], nato a Padula (Sa) il 15/10/1928. Trascritta a Sala Consilina (Sa) il 12/04/1990 ai nn. 10834/8659.

Successivamente, con atto di compravendita e donazione del 23/03/1990 ai nn. 10036/8013, a rogito del notaio Ermanno Buonocore, relativamente alle quote cedute dalla sig.ra [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 17/06/1950 e alle quote donate dalla sig.ra [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 28/02/1930.

La sig.ra [REDACTED] è proprietaria in virtù di successione su descritta del padre [REDACTED] ed in virtù di atto di donazione del 27/09/1979, a rogito del notaio Fabrizio Amato, trascritto a Salerno l'8/10/1979 ai nn. 23809/20951 dal sig. [REDACTED] nato a Padula (Sa) il 15/10/1928.

Infine, il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 08/11/1966, a rogito del notaio Enrico Chiari, trascritto a Salerno il 01/12/1966 ai nn. 27990/24493 dalla sig.ra [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 25/01/1941.

Pertanto è garantita la continuità delle trascrizioni.

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 Padula (Sa)

Bene n. 1

Ubicazione	Comune di Padula (Sa) in Via Madonnelle
Caratteristiche sommarie	Locale deposito posto al piano terra
Dati Catastali	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 1 del N.C.E.U.
Categoria catastale	Categoria C/6 di classe 9 – 43 MQ – rendita: € 117,70.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig. [REDACTED] e il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 – 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto non sono emerse criticità rispetto alla planimetria catastale ritenendo, quindi, il bene è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero locale.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

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

Attualmente il locale viene utilizzato dall'esecutato come garage e deposito.

Infine, dal punto di vista catastale, il bene è ancora intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] oltre agli esecutati, riportando errori di nominativo e assenza di codice fiscale sulla visura catastale. Tali errori vanno corretti e, successivamente, va effettuata una istanza/voltura per eliminare il nominativo della sig.ra [REDACTED], a seguito degli atti di trasferimento delle quote, così come su elencati.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 1.

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Padula (Sa)

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Padula (Sa) in Via Madonnelle
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Alloggio a destinazione residenziale posto al piano primo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 2 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/2 di classe 3 – 6 Vani – rendita: € 278,89.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig.

[REDACTED] per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 – 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si può ritenere, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero piano abitativo.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

Il bene necessita di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita.

Attualmente il piano abitativo è inoccupato e presenta problemi di infiltrazioni d'acqua in alcuni ambienti.

Inoltre, dal punto di vista catastale, il bene è ancora intestato alla sig.ra [REDACTED] oltre agli esecutati, riportando errori di nominativo e assenza di codice fiscale sulla visura catastale. Tali errori, insieme al fatto che il presente bene, ubicato al piano primo, è stato denunciato nella stessa scheda catastale insieme ai beni identificati ai subalterni 3 (a destinazione residenziale) e 1 (locale deposito), vanno corretti con una istanza/voltura per eliminare il nominativo della sig.ra [REDACTED], allegando gli atti di trasferimento delle quote e denuncia al catasto per la correzione e separazione dalla scheda dei beni identificato ai subalterni n. 1 e 3.

Infine, insieme al piano abitativo al piano ammezzato del vano scala, immediatamente a sinistra dell'ingresso comune con il piano secondo, è presente un vano deposito che può essere associato al piano primo per la formazione del lotto di vendita.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 2.

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Padula (Sa)

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Padula (Sa) in Via Madonnelle
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Alloggio a destinazione residenziale posto al piano secondo.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 3 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/2 di classe 3 – 6,5 Vani – rendita: € 302,13.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig.  per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 – 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si può ritenere, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero piano abitativo.

arch. Maurizio Cocilova g

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

Il bene necessita di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita.

Attualmente il piano abitativo è inoccupato e presenta notevoli problemi di infiltrazioni d'acqua in alcuni ambienti, provenienti dal piano sottotetto e copertura.

Inoltre, dal punto di vista catastale, il presente bene, ubicato al piano secondo, è stato denunciato nella stessa scheda catastale insieme ai beni identificati ai subalterni 2 (a destinazione residenziale) e 1 (locale deposito) e vanno corretti con denuncia al catasto per la correzione e separazione dalla scheda dei beni identificato ai subalterni n. 1 e 2.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 3.

Bene n. 4

<i>Ubicazione</i>	Comune di Padula (Sa) in Via Madonnelle
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale deposito posto al piano seminterrato
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 4 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/2 di classe 5 – 58 MQ – rendita: € 113,83.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig.  per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 – 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture.

Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si può ritenere, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero piano abitativo.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

Il bene non necessita di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita.

Attualmente il piano deposito è inoccupato.

Inoltre, dal punto di vista catastale, il bene è ancora intestato alla sig.ra [REDACTED] oltre agli esecutati, riportando errori di nominativo e assenza di codice fiscale sulla visura catastale. Tali errori, vanno corretti con una istanza/voltura per eliminare il nominativo della sig.ra [REDACTED], allegando gli atti di trasferimento delle quote. La scheda catastale è corretta.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 4.

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

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

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

5. Comune di Padula (Sa) – Locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.lla n. 1766 sub 1**, intestata al sig. [REDACTED] nato a Padula il 16/09/1956

per il diritto di 5/6 in piena proprietà e diritti di 1/6 in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a Padula il 28/02/1930, per i di ritti di 1/6 di usufrutto;

6. Comune di Padula (Sa) – Appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 2**, intestato al sig. [REDACTED] nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 2/3 in piena proprietà e diritti di 1/3 in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a Padula il 28/02/1930, per i di ritti di 1/3 di usufrutto.
7. Comune di Padula (Sa) – Appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 3**, intestato al sig. [REDACTED] nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 1/1 in piena ed esclusiva proprietà;
8. Comune di Padula (Sa) – Locale deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito alla Via Madonnelle, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 4**, intestata al sig. [REDACTED] nato a Padula il 16/09/1956 per il diritto di 5/6 dell'intero in piena proprietà e diritti di 1/6 dell'intero in nuda proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a Padula il 28/02/1930, per i di ritti di 1/6 di usufrutto.

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

Non grava sui beni pignorati alcun diritto reale di godimento.

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

LOTTO N. 1

BENE N. 1	Locale garage/deposito posto al piano terra
DATI CATASTALI	Foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 1
UBICAZIONE	Via Madonnelle - Padula (Sa)
DESCRIZIONE	Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati

ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig. [REDACTED] per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 - 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto non sono emerse criticità rispetto alla planimetria catastale ritenendo, quindi, il bene è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero locale.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

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

Attualmente il locale viene utilizzato dall'esecutato come garage e deposito.

Infine, dal punto di vista catastale, il bene è ancora intestato alla sig.ra [REDACTED] oltre agli esecutati, riportando errori di nominativo e assenza di codice fiscale sulla visura catastale. Tali errori vanno corretti e, successivamente, va effettuata una istanza/voltura per eliminare il nominativo della sig.ra [REDACTED] a seguito degli atti di trasferimento delle quote, così come su elencati.

SUPERFICIE COMMERCIALE 42,27 MQ

arch. Maurizio Cocilova 13

TIPOLOGIA	Garage/Deposito
CONTESTO	Zona centrale del Comune di Padula in centro storico.
CONDIZIONI	Mediocre stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il bene risulta conforme dal punto di vista catastale. Non risultano effettuati lavori denunciati al Comune di Padula
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti non sono a norma.

LOTTO N. 2

BENI N. 2	Alloggio residenziale con annesso deposito posto al piano primo
DATI CATASTALI	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 2
UBICAZIONE	Via Madonnelle - Padula (Sa)

Descrizione del bene

I beni fanno parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig.  per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 - 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si possono ritenere, quindi, legittimi dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero piano abitativo.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

I beni necessitano di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita. Attualmente il piano abitativo e il locale deposito sottostante risultano inoccupati e presentano problemi di infiltrazioni d'acqua in alcuni ambienti.

Inoltre, dal punto di vista catastale, i beni sono ancora intestati alla sig.ra [REDACTED], oltre agli esecutati, riportando errori di nominativo e assenza di codice fiscale sulla visura catastale. Tali errori, insieme al fatto che i due beni, oggetto del presente lotto, ubicati al piano ammezzato e primo, sono stati denunciati nella stessa scheda catastale insieme al bene identificato al subalterno 3 (a destinazione residenziale), vanno corretti con una istanza/voltura per eliminare il nominativo della sig.ra [REDACTED] allegando gli atti di trasferimento delle quote e denuncia al catasto per la correzione e separazione dalla scheda del bene identificato ai subalterni n. 3.

Insieme al piano abitativo e, precisamente, al piano ammezzato del vano scala e immediatamente a sinistra dell'ingresso comune con il piano secondo, è presente un vano deposito che ha una altezza di 2,10 metri.

SUPERFICIE COMMERCIALE 157,24 MQ (MQ 127,24 ABITAZIONE E MQ 30,00 DEPOSITO)

TIPOLOGIA	Abitazione e deposito
CONTESTO	Zona centrale del Comune di Padula in centro storico.
CONDIZIONI	Cattivo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il bene risulta conforme dal punto di vista catastale. Non risultano effettuati lavori denunciati al Comune di Padula
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti non sono a norma.

BENE N. 3	Alloggio residenziale posto al piano secondo
DATI CATASTALI	Foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 3
UBICAZIONE	Via Madonnelle - Padula (Sa)
Descrizione del bene	
Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico. Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig. [REDACTED] per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico. Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 - 652. Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche). Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico. Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si può ritenere, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico. Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente. Gli infissi sono datati e in molti casi presentano vetri rotti non garantendo, così, una buona efficienza energetica dell'intero piano abitativo. Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.	



Il bene necessita di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita.
Attualmente il piano abitativo è inoccupato e presenta notevoli problemi di infiltrazioni d'acqua in alcuni ambienti, provenienti dal piano sottotetto e copertura.

Inoltre, dal punto di vista catastale, il presente bene, ubicato al piano secondo, è stato denunciato nella stessa scheda catastale insieme ai beni identificati ai subalterni 2 (a destinazione residenziale) e 1 (locale deposito) e vanno corretti con denuncia al catasto per la correzione e separazione dalla scheda dei beni identificato ai subalterni n. 1 e 2.

SUPERFICIE COMMERCIALE 127,24 MQ

TIPOLOGIA	Alloggio residenziale posto al piano secondo.
CONTESTO	Zona centrale del Comune di Padula in centro storico.
CONDIZIONI	Cattivo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il bene risulta conforme dal punto di vista catastale. Non risultano effettuati lavori denunciati al Comune di Padula
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti non sono a norma.

LOTTO N. 4

BENE N. 4	Locale deposito posto al piano seminterrato
DATI CATASTALI	Foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 sub 4
UBICAZIONE	Via Madonnelle - Padula (Sa)

Descrizione del bene

Il bene fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato ed è ubicato al piano terra rispetto al piano di campagna. Il fabbricato affaccia su tre lati ed è situato nel cuore del centro storico.

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al sig. [REDACTED] per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Si presume che il fabbricato sia stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate

all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 - 652.

Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

Il fabbricato rientra nel perimetro del centro abitato storico.

Pertanto, a seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto pur essendo emerse piccole criticità rispetto alla planimetria catastale si può ritenere, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Le finiture sono di vecchia data risalenti sicuramente alla data della sua realizzazione, gli impianti non sono a norma e l'impianto termico non è presente.

Dal punto di vista strutturale l'intero immobile, realizzato prima dell'emanazione delle norme sismiche non presenta, a "vista", problemi statici ma non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica.

Il bene non necessita di APE (Attestazione di prestazione energetica) per la vendita.

Attualmente il locale deposito è inoccupato.

SUPERFICIE COMMERCIALE 70,30 MQ

TIPOLOGIA	Locale deposito posto al piano seminterrato
CONTESTO	Zona centrale del Comune di Padula in centro storico.
CONDIZIONI	Cattivo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il bene risulta conforme dal punto di vista catastale. Non risultano effettuati lavori denunciati al Comune di Padula
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti non sono a norma.

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

Agli atti del Comune di Padula è presente una autorizzazione di abitabilità del 27/06/1968, a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Padula, rilasciata al [REDACTED] per il fabbricato contenente il presente bene. Non esistono altri documenti presso l'archivio del Comune. Da ciò si presume che il fabbricato sia

stato realizzato prima del primo settembre dell'anno 1967 e, quindi, legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per la verifica della legittimità urbanistica gli unici elaborati disponibili per il confronto con quanto rilevato sul posto sono le planimetrie catastali denunciate all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1968 con prot. N. 650 - 651 - 652. Da un confronto tra le planimetrie suddette e quanto rilevato dal sottoscritto è emerso che l'immobile risulta senza difformità rilevanti ma, con piccole modifiche interne ad alcuni piani, nuove aperture in facciata e diversa ubicazione delle aperture. Tali difformità parziali possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Area tecnica del Comune di Padula e pagando i diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione (stimabili in € 700,00 oltre alle spese tecniche).

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

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il bene non è gravato da livello o uso civico.

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare nn. 32884/24922 del 26/07/2004 a favore della BNL S.P.A. e contro i sigg. [REDACTED] nato a Caracas (Venezuela) il 03/07/1961 e [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 28/02/1930;
- ipoteca a garanzia del mutuo del 19/12/1997, pubblicata in data 29/12/1997 ai nn. 34334/4215 a favore di Credito Italiano S.P.A. contro i sigg. [REDACTED] nato a Caracas (Venezuela) il 03/07/1961 e [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 28/02/1930;
- ipoteca a garanzia del mutuo dell'11/12/2001, pubblicata in data 13/12/2001 ai nn. 36057/5535 a favore di BNL S.P.A. contro i sigg. [REDACTED] nato a Caracas (Venezuela) il 03/07/1961 e [REDACTED] nata a Padula (Sa) il 28/02/1930;

– ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, pubblicata in data 30/09/2002 ai nn. 35298/5074 a favore della Banca Toscana S.P.A. contro i sigg. [REDACTED], nato a Caracas (Venezuela) il 03/07/1961 e [REDACTED], nata a Padula (Sa) il 28/02/1930.

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

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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

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

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

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;

■ 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;

■ **Certificazione di agibilità;**

■ **Oneri tecnici e oblazione per sanatori edilizia e correzioni catastali.**





Calcolo del valore dei beni oggetto di stima



LOTTO N. 1 FORMATO DA :

BENE N. 1 – Locale deposito ubicato al piano terra - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 530,00 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene n.1 (quantificabili in **MQ 42,27**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da**



applicare è di € 250,00/mq circa.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore			
Orientamento	Nord: 0,85		
Esposizione	Su più lati: 1,05		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	< mq 70: 1,10		
Balconi			
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	57	anni	VET inserito
Finitura	Mediocre: 0,90		
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70	+ stabile	Scadente: 0,90
Riscaldamento			
Efficienza energetica			
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		
Traffico	Normale: 1,00		
Zona			
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA		X
ORI	0,850	X
ESP	1,050	X
AFF	1,000	X
TAG	1,100	X
BAL		X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,700	X
FIN	0,900	X
MAN	0,600	X
RIS		X
EFF		X
LOC	1,000	X
STA	1,000	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,000	X
TRAF	1,000	X
ZON		X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,408212 Coefficiente correttivo 0,408212

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 10.500,00 (euro DIECIMILACINQUECENTO/00), per arrotondamento.

A tale stima sono già detratti gli oneri per la sanatoria edilizia e le correzioni catastali suddescritte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 2 FORMATO DA :

BENE N. 2 – Appartamento ubicato al piano primo e locale deposito al piano ammezzato - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 20 part.IIIa n. 1766 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 € 900,00 al metro quadrato per l'abitazione e per il deposito, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene n. 2 (quantificabili in **MQ 127,24 per l'abitazione e MQ**

30,00 per il deposito) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare
è di € 300,00/mq circa.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Primo: 0,90		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		
Esposizione	Su più lati: 1,05		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		
Balconi	Con un balcone: 1,00		
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	57	anni	VET inserito
Finitura	Mediocre: 0,90		
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70	+ stabile	Scadente: 0,90
Riscaldamento	Senza: 0,90		
Efficienza energetica	Bassissima: 0,90		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		
Traffico	Normale: 1,00		
Zona	Nella media della zona: 1,00		
Produttività			
Altro			

PCA		x
PSA	0,900	x
ORI	1,000	x
ESP	1,050	x
AFF	1,000	x
TAG	0,900	x
BAL	1,000	x
DIS	1,000	x
LUM	1,000	x
VET	0,700	x
FIN	0,900	x
MAN	0,600	x
RIS	0,900	x
EFF	0,900	x
LOC	1,000	x
STA	1,000	x
PAR	1,100	x
TRAS	1,000	x
TRAF	1,000	x
ZON	1,000	x
PROD		x
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,286447 Coefficiente correttivo 0,286447

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 48.000,00 (euro QUARANTOTTOMILA/00), per arrotondamento.

A tale stima sono già detratti gli oneri per la sanatoria edilizia e le correzioni catastali suddescritte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 3 FORMATO DA :

**BENE N. 3 – Appartamento ubicato al piano secondo -
identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 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 € 900,00 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene n. 3 (quantificabili in **MQ 127,24**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da**

applicare è di € 300,00/mq circa.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		
Esposizione	Su più lati: 1,05		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		
Balconi	Con un balcone: 1,00		
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	57 anni	VET inserito	
Finitura	Mediocre: 0,90		
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70	+ stabile	Scadente: 0,90
Riscaldamento	Senza: 0,90		
Efficienza energetica	Bassissima: 0,90		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		
Traffico	Normale: 1,00		
Zona	Nella media della zona: 1,00		
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA	0,900	X
ORI	1,000	X
ESP	1,050	X
AFF	1,000	X
TAG	0,900	X
BAL	1,000	X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,700	X
FIN	0,900	X
MAN	0,600	X
RIS	0,900	X
EFF	0,900	X
LOC	1,000	X
STA	1,000	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,000	X
TRAF	1,000	X
ZON	1,000	X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,286447

Coefficiente correttivo 0,286447

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 38.400,00 (euro TRENTOTTOMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

A tale stima sono già detratti gli oneri per la sanatoria edilizia e le correzioni catastali suddescritte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 4 FORMATO DA :

**BENE N. 4 – Locale deposito ubicato al piano seminterrato -
identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 20 part.IIa n. 1766 sub 4**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 530,00 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene n. 4 (quantificabili in **MQ 70,30**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da**

applicare è di € 150,00/mq circa

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Seminterrato: 0,70		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	Nord: 0,85	
Esposizione	Su due lati: 1,00		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		
Balconi			
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	57	anni	VET inserito
Finitura	Mediocre: 0,90		
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70	+ stabile	Scadente: 0,90
Riscaldamento			
Efficienza energetica	Bassissima: 0,90		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		
Traffico	Normale: 1,00		
Zona	Nella media della zona: 1,00		
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA	0,700	X
ORI	0,850	X
ESP	1,000	X
AFF	1,000	X
TAG	1,000	X
BAL		X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,700	X
FIN	0,900	X
MAN	0,600	X
RIS		X
EFF	0,900	X
LOC	1,000	X
STA	1,000	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,000	X
TRAF	1,000	X
ZON	1,000	X
PROD		X
ALT		

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,222661	Coefficiente correttivo	0,222661
--	----------	-------------------------	----------

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 10.500,00 (euro DIECIMILACINQUECENTO/00), per arrotondamento.

A tale stima sono già detratti gli oneri per la sanatoria edilizia e le correzioni catastali suddescritte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

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

Non si tratta di quota indivisa

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € **107.000,00 formante n. 4 lotti.**

Lagonegro, 28/02/2024

Il C.T.U.
arch. Maurizio Cocilova


Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

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