

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

OGGETTO: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2011**

Elaborato:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

del 18/08/2021

Professionista delegato:
Dott. Giampiero Vecchio

Giudice:
dott. A.M. DE PIANO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Firma

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. 54/2011**

promossa dalla BCC di Buonabitacolo

contro

G.E. : **Dott. A.M. DE PIANO**, udienza del 20/09/2022.

Premessa

In data 16 Giugno 2021, la S.V. Ill.ma 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. 54/2011 R.G.E., promossa dalla [REDACTED] l'incarico di

provvedere:

alla rinnovazione della stima del lotto rimasto invenduto.

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

Il bene rimasto invenduto e oggetto di rinnovazione della stima è il seguente:
Comune di Sala Consilina (Sa) – fabbricato, adibito a depositi e ricovero animali, ubicato alla c/da Tempe, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 28 part.IIa n. 501 sub 2.**

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che l'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di donazione del 10/11/1989 dal sig. [REDACTED]

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica dell'immobile pignorato nonché la proprietà in capo all'esecutata.

identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene riportato al punto precedente risulta essere un corpo di fabbrica, originariamente realizzato per il ricovero di animali ed oggi utilizzato dall'esecutata come deposito. Tale corpo di fabbrica è stato realizzato sulla part.IIIa n. 213 (anch'essa nell'elenco dei beni oggetto di pignoramento), terreno di are 42,63 sito in zona agricola sulla parte alta del Comune di Sala Consilina. Tale terreno, originariamente di dimensioni maggiori, è stato oggetto di frazionamento a seguito della realizzazione dei fabbricati identificati alle part.IIIe n. 500, n. 501 n. 514.

Bene pignorato e ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in c/da Tempe.
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locali deposito e di ricovero animali.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 28 part.IIIa n. 501 sub 2 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale D/8. Rendita catastale di € 620,37.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 501 sub 2.

Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito e ricovero animali con antistante corte esterna. Il corpo di fabbrica presenta delle difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale, identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole, mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero animali, privi di qualsiasi provvedimento autorizzativo. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assentiti e non, sono mediocri.

Il bene risulta occupato dall' esecutata.

Il corpo identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata, è formato da due piante rettangolari separate, aventi dimensioni di metri 9,00 x 13,80 e metri 13,20 x 4,30,

mentre, il corpo identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata, presenta una pianta rettangolare, avente dimensioni di metri 4,30 x 7,30. I manufatti edilizi estranei e illegittimi hanno uno sviluppo planimetrico avente dimensioni di MQ 143,00 lordi.

Lo stato di conservazione dei corpi di fabbrica alla data odierna è peggiorato. Non sono state effettuate opere migliorative e il degrado è aumentato.

Tale bene è identificabile come lotto UNICO per la vendita

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione del coefficiente commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Individuazione del bene componente il lotto UNICO.

LOTTO UBICATO NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)

LOTTO UNICO	LOCALI DEPOSITO E RICOVERO ANIMALI
DATI CATASTALI	Foglio n. 28 part.IIIa 501 sub 2
UBICAZIONE	Sala Consilina (SA) alla c/da Tempe
DESCRIZIONE	
Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 501 sub 2.	
Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito e ricovero animali con antistante corte esterna. Il corpo di fabbrica presenta delle difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale, identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero	

animali, privi di qualsiasi provvedimento autorizzativo. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assenti e non, sono mediocri.

Il bene risulta occupato dall' esecutata.

Il corpo identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata, è formato da due piante rettangolari, separate, aventi dimensioni di metri 9,00 x 13,80 e metri 13,20 x 4,30 mentre, il corpo identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata, presenta una pianta rettangolare, avente dimensioni di metri 4,30 x 7,30. I manufatti edilizi estranei e illegittimi hanno uno sviluppo planimetrico avente dimensioni di MQ 143,00 lordi.



Estratto di mappa. Foglio n. 28 part.IIa n. 501.

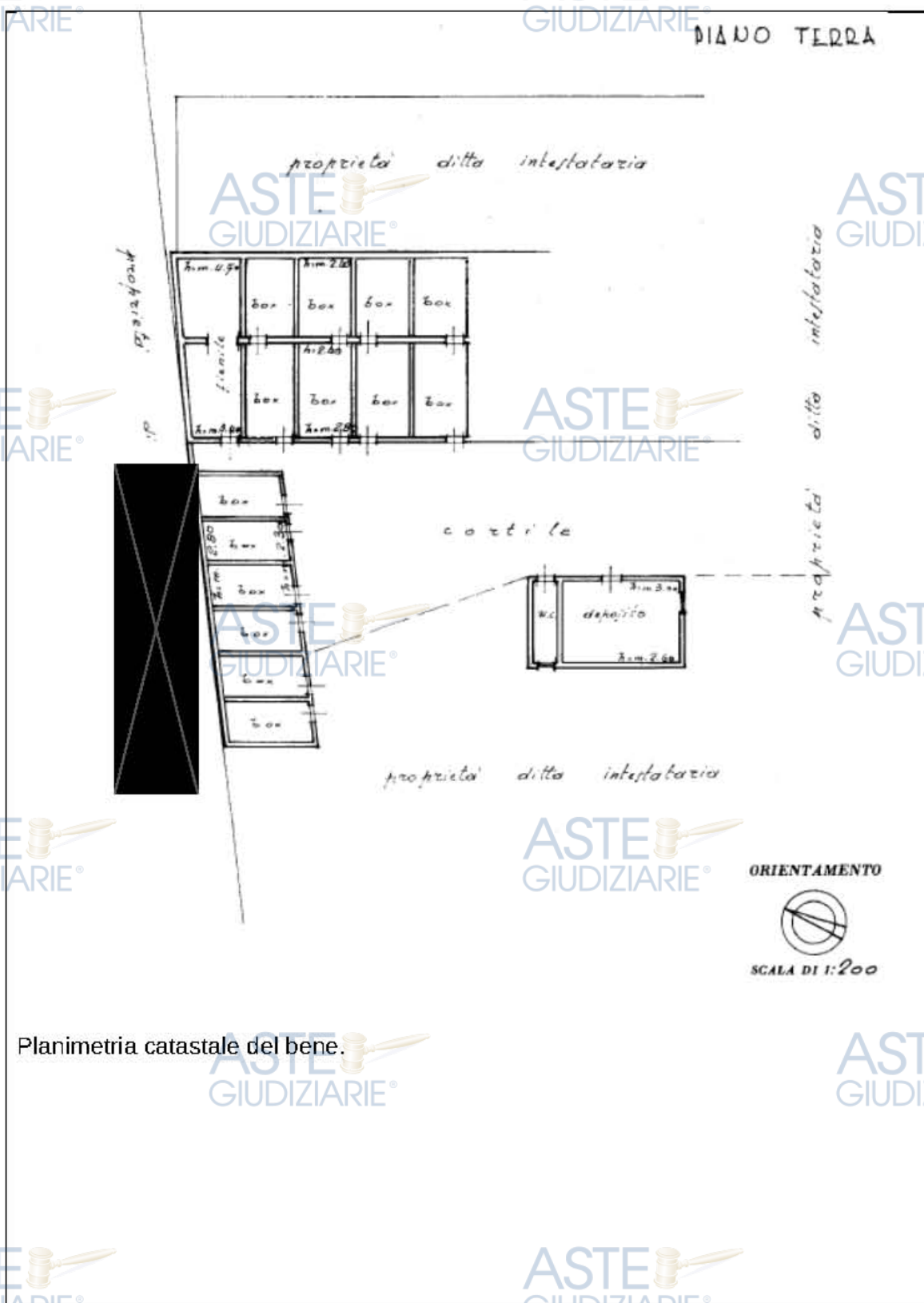




Foto n. 1_Corpo "B"

Corpo "A"



Foto n. 2_Corpo "A" _ingresso



Foto n. 3_Corpo "A" _Corpo non più diviso in box (come da Licenza edilizia rilasciata)

ma componente solo due locali aperti.

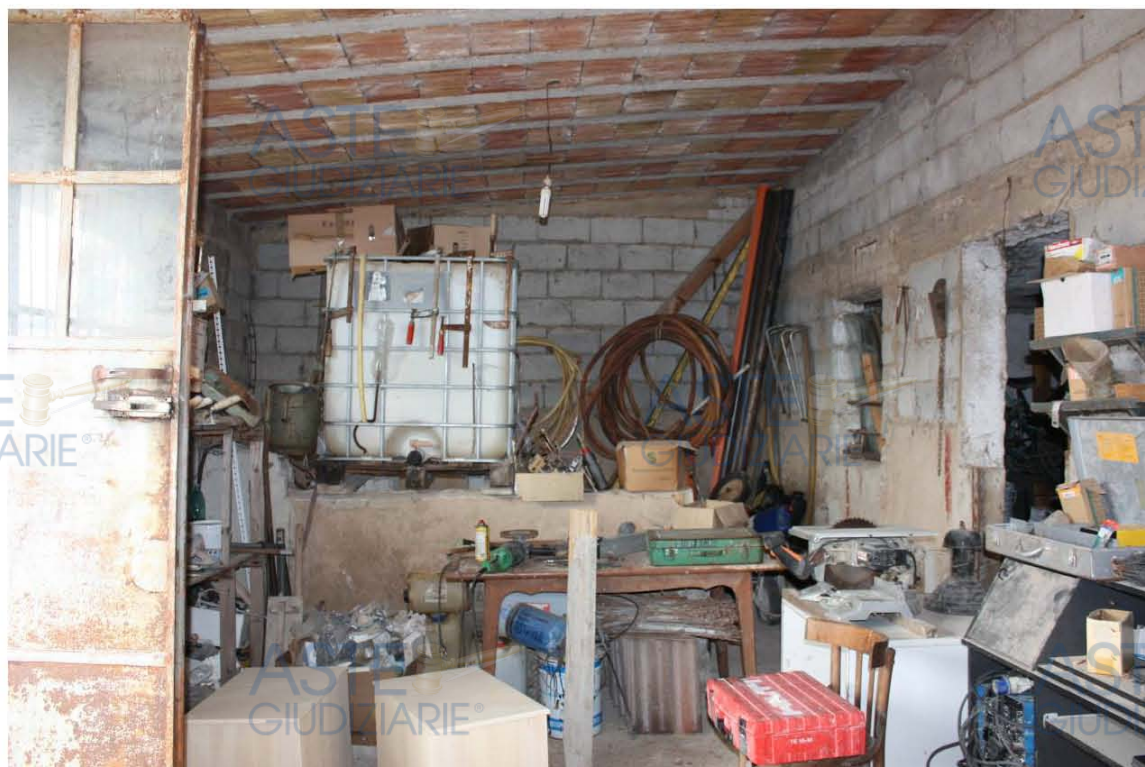


Foto n. 4_ Corpo "A"



Foto n. 5_Corpo "B"



Foto n. 6 _Corpo "B"



Foto n. 7_Corpo "B"



Foto n. 8_Ampliamenti al Corpo "B"

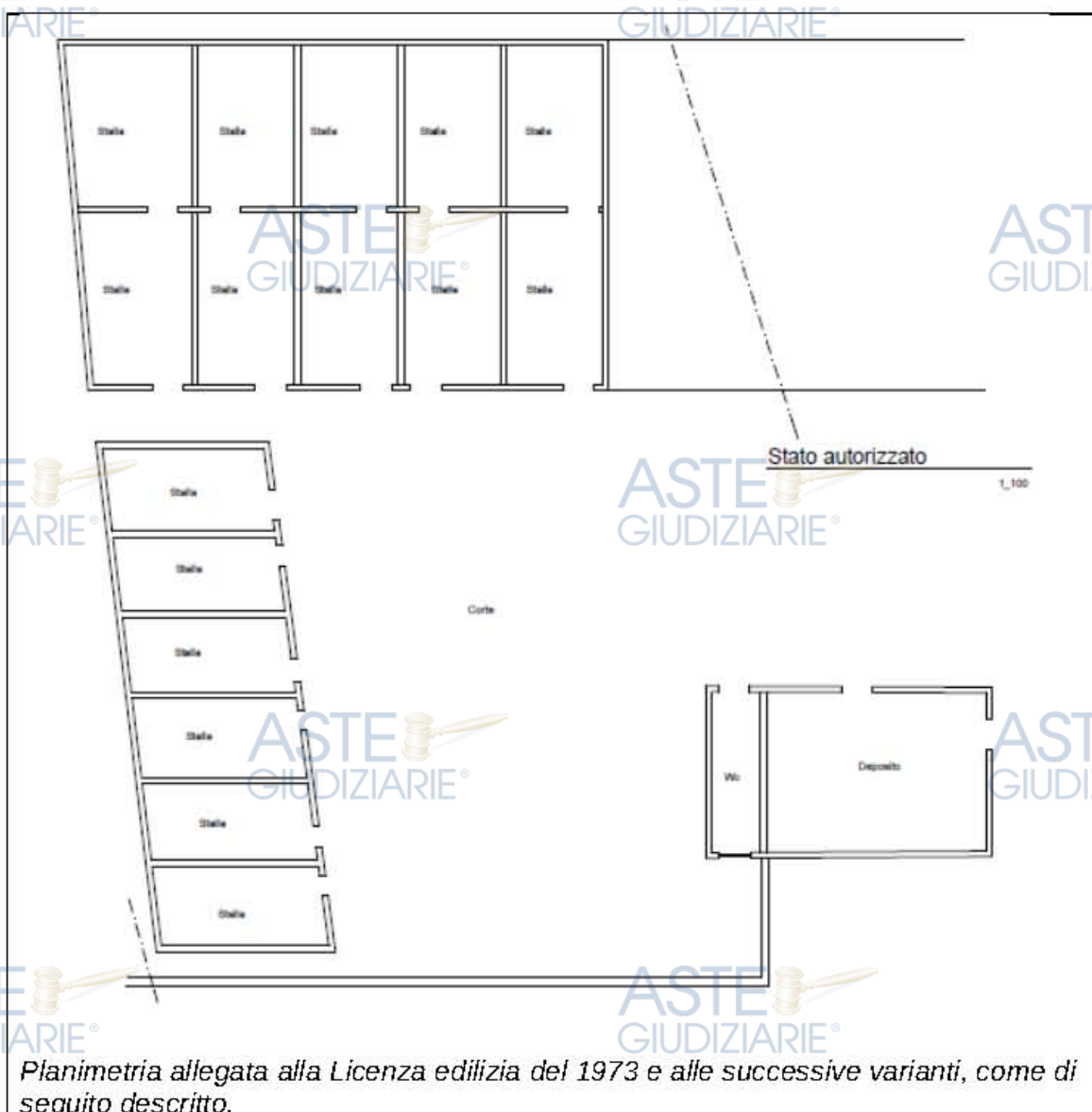


Foto n. 9_Ampliamenti al Corpo "B"

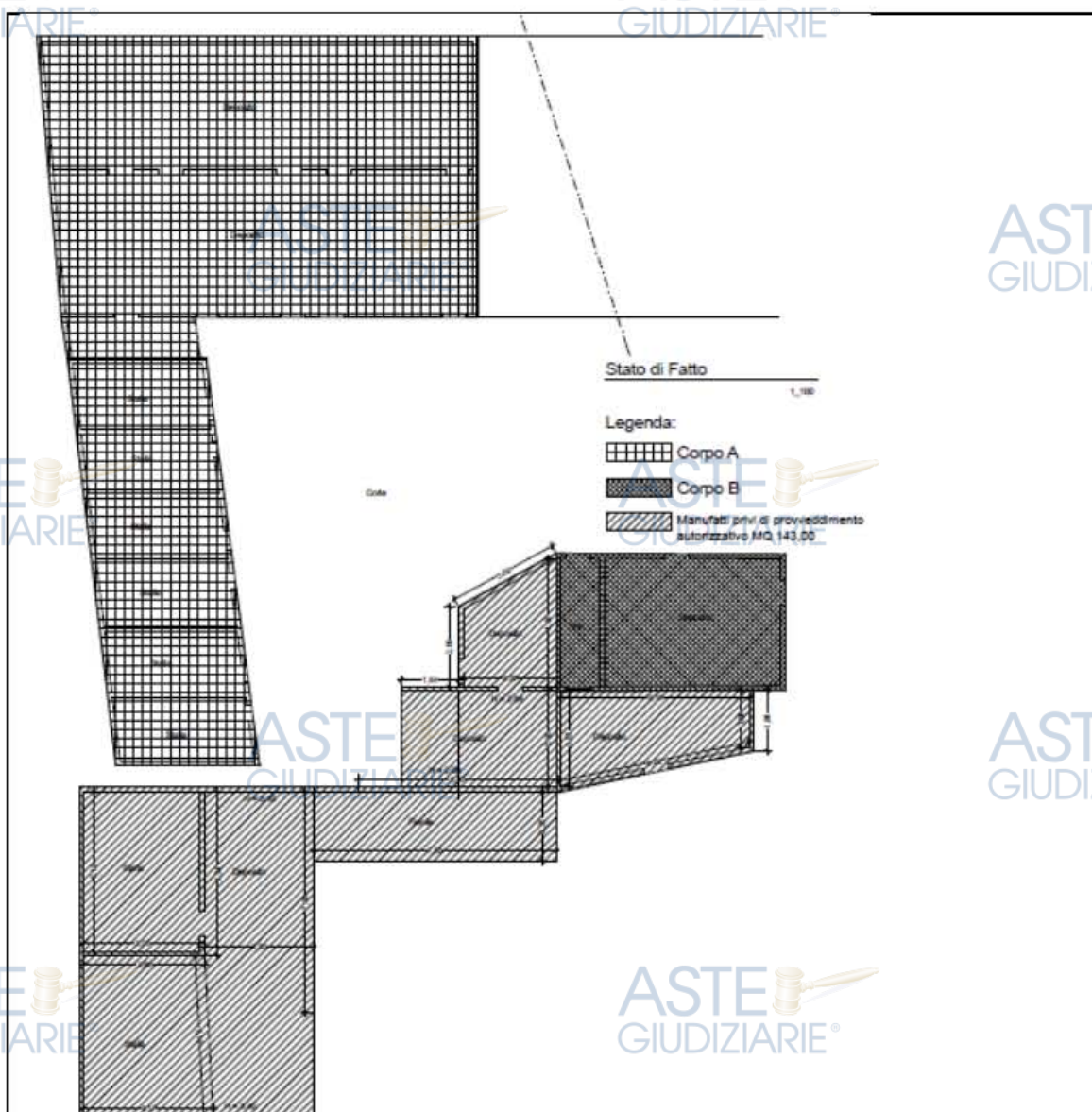


Foto n. 10_Ampliamenti al Corpo "B"

MAURIZIO COCILOVA
architetto



Planimetria allegata alla Licenza edilizia del 1973 e alle successive varianti, come di seguito descritto.



Difformità rilevate: Modifiche interne al corpo identificato alla lettera "A" e ampliamenti adiacenti al corpo identificato con la lettera "B".

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale D/8. Rendita catastale di € 620,37.
TIPOLOGIA	Locali agricoli destinati a deposito di prodotti agricoli e a ricovero di animali.
CONFINI	Il bene confina con la part.Illa n. 424 a nord, la part.Illa n. 527 ad est, la part.Illa n. 213 ad ovest e la strada vicinale Tempone a sud
CONTESTO	Zona montana con piccole aziende agricole e pochi fabbricati residenziali.
CONDIZIONI	Cattivo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato è identificato nel P.R.G. comunale come zona agricola "E" del Comune di Sala Consilina.

	Il fabbricato, composto dal presente bene, identificato come lotto UNICO, è stato realizzato nel 1973 con Licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973 d. [REDACTED] Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima Variante alla Licenza suddetta n. 8485 del 11/02/1974 ed una seconda Variante n. 128 del 13/09/1976. Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come di seguito: il corpo evidenziato con la lettera "A" nella planimetria allegata è stato oggetto di modifiche interne mentre il corpo "B" è stato ampliato con altri manufatti edilizi di diverse dimensioni e sistemi costruttivi. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 3.500,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00 MC, non possono essere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 12.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezziario LL.PP. della Regione Campania 2021). Tutte e due le spese suddette incideranno sulla stima finale con una riduzione della stessa.
AGIBILITA'	Non è stata rilasciata.
IMPIANTI	Impianti assenti in alcuni locali e dove presenti non adeguati alle odierne norme.

alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Dalla documentazione in atti, dalle visure e dagli estratti catastali, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina (Sa), si può affermare che l'immobile pignorato, dal punto di vista catastale, corrisponde con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Il bene oggetto di rinnovazione della stima è identificato come Lotto UNICO ed è stato realizzato nel 1973 con Licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973 [REDACTED]

[REDACTED] Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima Variante n. 8485 del 11/02/1974 e di una seconda Variante n. 128 del 13/09/1976.

Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come di seguito: il corpo evidenziato con la lettera "A" nella planimetria allegata è stato oggetto di modifiche interne mentre, il corpo "B" è stato ampliato con altri manufatti edilizi di diverse dimensioni e sistemi costruttivi. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 3.500,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento

della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00 MC, non possono essere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 12.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezzario LL.PP. della Regione Campania 2021). Tutte e due le spese suddette incideranno sulla stima finale con una riduzione della stessa.

all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

I beni risultano occupati dall' esecutata.

alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

a) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Sul lotto insistono le norme del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) in vigore dal 22/12/2012.

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

Per il bene pignorato valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare del 18/07/2011, Tribunale di Sala Consilina, trascritto il 16/08/2011 ai nn. 32901/24984 a favore di BCC di Buonabitacolo;
- ipoteca a favore dell'E.T.R. S.p.a. del 30/10/2003, iscritta in data 30/06/2005 ai nn. 32360/6766.

alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

I beni non ricadono su suolo demaniale.

alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

I beni non sono gravati da livello o uso civico.

fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali cause in corso.*

I beni non hanno avuto spese di gestione e di manutenzione.

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

Per la determinazione del valore dei beni pignorati, oggetto di stima, è stato utilizzato il procedimento sintetico per "confronto", eseguendo accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della stima ed avvenute in tempi recenti.

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

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (validi per secondo semestre dell'anno 2020) dell'Agenzia del

Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali in aree rurali e residenziali e di terreni agricoli del Comune di Sala Consilina, relativi all'anno 2020.

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

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;

- Spese per richiesta del certificato di agibilità;
- Spese per correzione urbanistica dei beni.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO

Bene composto da depositi e locali ricovero per animali, identificati nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina al foglio n.28 part.IIIa n. 501 sub 2.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 565,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 185,00) e dei coefficienti applicati, detratta la spesa per la legittimazione delle opere sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi, il **valore di stima al mq da applicare è di € 300,00 per il fabbricato ed € 20,00 per la corte.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 59.500,00 (euro CINQUANTANOVEMILACINQUECENTO/00), composto da € 55.500,00 per i corpi di fabbrica ed € 4000,00 per la corte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quota indivisa e non è possibile provvedere ad una divisione per i motivi già descritti precedentemente.

2. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta che l'ammontare complessivo della stima è pari ad **€ 59.500,00, componente un unico lotto.**

Lagonegro, 18/08/2021

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



arch. Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Visure catastali e estratti planimetrici;
- Allegato n. 2 – Provvedimenti autorizzativi con grafici allegati rilasciati dal Comune;
- Allegato n. 3 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.