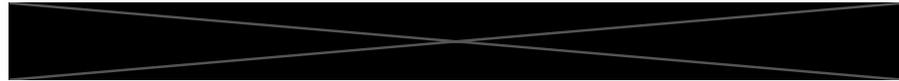


OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 82/2013



Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Udienza: 03/04/2024

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

IL CTU

Timbro e Firma

Arch. Maurizio Cocilova

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

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

## 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;.....	4
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;.....	8
Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;.....	8
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;.....	11
Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;.....	12
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....	12
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....	13
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;.....	13
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;.....	13
Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....	13
<b>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</b> .....	15
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;.....	16
Conclusioni.....	16
Allegati alla presente:.....	16



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 82/2013**

promossa dalla **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A**

contro



G.E. : **Dott. A. M. DE PIANO - udienza del 03/04/2024**

CUSTODE: **Dott. GIUSEPPE LAMMARDO**

### **Premessa**

In data 13 giugno 2023, 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. 82/2013 R.G.E. promossa dalla **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.** contro

l'incarico di provvedere:

- 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, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- 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. 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 altro tipo;

arch. Maurizio Cocilova 3

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 Auletta (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 13/06/2023.

### 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:

Comune di Auletta (Sa) – Abitazione, ubicata alla loc.tà Mattina, identificata al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 10 part.lla n. 624 sub 2-3-4, intestata alla sig.ra per il diritto di piena proprietà. La signora è coniugata con il sig. 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;

Il bene pignorato deriva da un frazionamento catastale dell'11/06/2004 (prot. N. SA0174346) a seguito di soppressione della particella n. 18 che ha generato le particelle nn. 623,624,625,626 ed è pervenuto alla [REDACTED] in virtù

di atto di divisione del 03/08/2004, a firma del notaio Ermanno Buonocore, trascritto il 05/08/2004 ai nn. 35664/27119.

Precedentemente, la sig.ra con atto del 30/01/1992, a firma del notaio Fabrizio Amato, trascritto il 13/02/1992 ai nn. 6239/5583, acquistava la piena proprietà del terreno sito in Auletta, identificato in catasto al foglio n. 10 part.IIIa 18 (particella dalla quale deriva la part.IIIa n. 624, oggetto di pignoramento), dalla [REDACTED] nata a Caggiano (Sa) il 26/12/1920.

**Risulta, quindi, garantita la continuità delle trascrizioni**

Il bene oggetto di pignoramento forma un fabbricato ad uso abitativo sviluppato su un due livelli con deposito e garage al piano seminterrato e abitazione al piano terra con terreno circostante di pertinenza.

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 Auletta (Sa)**

**Bene n. 1**

<i>Ubicazione</i>	Comune di Auletta (Sa) in C/da La Mattina
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Fabbricato per civile abitazione con terreno di pertinenza.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 10 part.IIIa n. 624 sub 2-3-4 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	1_SUB 2 : Categoria A/2 di classe 7 – 12 vani – sup. cat. 199 mq – rendita: € 774,69. 2_SUB 3 : Categoria C/6 di classe 10 – sup. cat. 86 mq – rendita: € 171,05. 3_SUB 4 : Categoria C/2 di classe 12 – sup. cat. 91 mq – rendita: € 145,02.

**Descrizione del bene**

Il bene è composto da un fabbricato sviluppato su due piani formati da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, allo stato grezzo, privo di finiture e in parte

arch. Maurizio Cocilova 5

privo chiusure perimetrali e infissi ed un piano superiore adibito in parte ad abitazione ed in parte ad attività agricola. Il bene è all'interno di un lotto di pertinenza in zona lontana dal centro abitato ma vicino alla S.R. n. 19 ter.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part. IIe nn. 18-270-276. A seguito di diffonità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int..

**Il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle diffonità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato, in entrambi i provvedimenti autorizzativi, riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro, l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.**

**Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e a cucina).**

**Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due diffonità che si possono riassumere come di seguito:**

- 1. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;**
- 2. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.**

**La diffonità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la**

**prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al prino terra vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito.**

**Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi.**

Il fabbricato rientra l'area ricade nei "Tessuti in via di consolidamento" DA ATTUARSI PREVIA REDAZIONE DI PUA (art. 15 NTA comp. Strutturale).

*"All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi e dal RUEC. In particolare, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, il PUC ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume lordo, di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del RUEC."*

A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto sono emerse le criticità suddette pertanto, il bene non è completamente legittimo dal punto di vista urbanistico. Le opere difformi dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi, così come assentito nelle due C.E. suddette.

Le finiture sono di buona fattura, gli impianti sono a norma e l'impianto termico è presente. Gli infissi garantiscono una buona efficienza energetica dell'intero alloggio.

L'accesso al piano abitativo avviene direttamente dalla quota del giardino. Gli ambienti abitativi sono formati da:

Soggiorno, cucina, due bagni, vano scala di accesso al piano seminterrato, zona notte rialzata rispetto a quella a giorno e formata da tre camere da letto (quattro dei vani oggi destinati a camere da letto e cucina dovrebbero essere adibiti a deposito agricolo, coma da C.E. assentita).

Tale bene può essere oggetto 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 risulta pignorato il seguente bene:

Comune di Auletta (Sa) – Abitazione, ubicata alla loc.tà Mattina, identificata al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 10 part.IIa n. 624 sub 2-3-4, intestata alla [REDACTED], nato a Auletta il 03/03/1966 per il diritto di piena proprietà. [REDACTED] è coniugata con [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

### LOTTO UNICO

<b>BENE N. 1</b>	Fabbricato a destinazione d'uso residenziale e deposito agricolo con annesso terreno di pertinenza.
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>Foglio n. 10 part.IIa n. 624 sub 2-3-4</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Località Mattina - Auletta (Sa)
<b>DESCRIZIONE</b>	
<p>Il bene è composto da un fabbricato sviluppato su due piani formati da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, allo stato grezzo, privo di finiture e in parte privo chiusure perimetrali e infissi ed un piano superiore adibito in parte ad abitazione ed in parte ad attività agricola. Il bene è all'interno di un lotto di pertinenza in zona lontana dal centro abitato ma vicino alla S.R. n. 19 ter.</p> <p>Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part.IIe nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int..</p> <p>A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal</p>	

sottoscritto sono emerse le criticità suddette pertanto, il bene non è completamente legittimo dal punto di vista urbanistico. Le opere difformi dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi, così come assentito nelle due C.E. suddette.

Le finiture sono di buona fattura, gli impianti sono a norma e l'impianto termico è presente. Gli infissi garantiscono una buona efficienza energetica dell'intero alloggio.

L'accesso al piano abitativo avviene direttamente dalla quota del giardino. Gli ambienti abitativi sono formati da:

Soggiorno, cucina, due bagni, vano scala di accesso al piano seminterrato, zona notte rialzata rispetto a quella a giorno e formata da tre camere da letto (tre dei vani oggi destinati a camere da letto dovrebbero essere adibiti a deposito agricolo, come da C.E. assentita).

<i>TIPOLOGIA</i>	Fabbricato isolato sviluppato su due piani con terreno circostante.
<i>CONTESTO</i>	Zona periferica del Comune di Auletta in area di consolidamento urbanistico.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	<p>Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part.lla nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int..</p> <p><b><u>Purtroppo il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato, in entrambi i provvedimenti autorizzativi, riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come</u></b></p>

arch. Maurizio Cocilova 9

portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro, l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.

Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e a cucina).

Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito:

1. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;
2. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.

La difformità urbanistica rilevata non essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria

assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al primo piano vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito.

Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi. La quantificazione terrà conto degli oneri tecnici per la pratica al comune, dell'oblazione e dei diritti di segreteria e dei lavori occorrenti per il ripristino dei luoghi.

Inoltre, ad oggi non è più possibile procedere con una pratica "Piano Casa" così come descritta nella precedente CTU in quanto la legge non è stata prorogata dalla Regione Campania.

AGIBILITA'  
IMPIANTI

Non possiede certificazione di agibilità.  
Gli impianti sono a norma e non possiede certificazione energetica.

Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;  
arch. Maurizio Cocilova 11

Il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato in entrambi i provvedimenti autorizzativi riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.

Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre, le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani retrostanti a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e cucina).

Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito:

3. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;
4. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.

La difformità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al piano terra vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito.

Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi.

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

**Il bene risulta occupato dall'esecutata.**

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

**Il bene non ricade su suolo demaniale.**

arch. Maurizio Cocilova 12

Il bene non è gravato da livello o uso civico.

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di euro 162.000,00, iscritta il 10.01.2008 ai numeri 1392/251, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso [REDACTED] sede in Auletta (SA), C.F. 02019870654, per atto del Notaio FERRARA del 19.12.2007, a favore di BANCA della Campania SPA con domicilio ipotecario in Via Filangieri 38, NAPOLI. [REDACTED] nata ad Auletta (SA) il 03.03.1966 fa da garante sulla piena proprietà di 1000/1000 del fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4.;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina a favore della Banca Della Campania SPA c [REDACTED] gravante su fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4.

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

**Il bene 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 Auletta.

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:

arch. Maurizio Cocilova 13

- 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;

arch. Maurizio Cocilova 14

- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Certificazione di agibilità;
- Oneri tecnici per la pratica di ripristino dei luoghi ed eliminazione delle opere difformi
- Correzione catastale.

## **LOTTO UNICO FORMATO DA :**

### **BENE N. 1 – Abitazione, deposito agricolo e terreno di pertinenza - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIa n. 624 sub 2-3-4**

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 (valore aumentato per la qualità delle finiture e dell'intera struttura), e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della somma di € 4.000,00 (lavori + oneri tecnici, oblazione e diritti di segreteria comunali) da detrarre alla stima complessiva per il ripristino delle opere difformi e della superficie commerciale del bene n. 1 (quantificabili in **MQ 300,00 – superficie ponderata secondo UNI 10750:2005**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 800,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 240.000,00 (euro DUECENTOQUARANTAMILA/00), per arrotondamento.

A tale stima va detratta la spese di € 4.000,00 per il ripristino dei luoghi per le difformità su descritte.

Pertanto, la stima finale del lotto unico è di € 236.000,00 (euro DUECENTOTRENTASEIMILA/00), per arrotondamento

**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 €  
**236.000,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 11/09/2023

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 – 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'Agenda del Territorio.

arch. Maurizio Cocilova 16