

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **PROC. ESEC. IMM. N. 67/2022**

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

PRIVACY

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

Custode:

avv. A.M. CARLUCCI

Udienza: **05/11/2024**

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



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

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati	8
Risposta ai quesiti sopraelencati	8
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;	8
oppure:	8
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.	8
se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.	9
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).	11
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;	11
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato	12
RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati	12
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	12
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.	15
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;	15
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le	

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....15

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;16

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;..... 17

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;..... 18

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;..... 18

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, 22

la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;.....22

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....25

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;25

Allegati alla presente: **Error! Bookmark not defined.**

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 67/2022**

promossa dalla -----

contro

la sig.ra -----

G.E. : **dott.ssa G.S. TROTTA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Anna Maria Carlucci

Premessa

In data 22 gennaio 2024, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Pz) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 67/2022 R.G.E. promossa dalla ----- contro -----, il seguente incarico:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,

l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione

arch. Maurizio Cocilova 5

del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati

Risposta ai quesiti sopraelencati

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

L'accesso ai beni è avvenuto insieme al custode giudiziario, Avv. A.M. Carlucci, in data 08/02/2024.

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dall'esame della documentazione è emerso che i beni sottoelencati, sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

I Beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1. Abitazione di 4 vani sito al piano primo di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in Moliterno (Pz) alla Via Vincenzo Valinoti Latorraca. Identificato nel NCEU al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27
Categoria A/3 classe 3 – 4 vani – Rendita catastale € 165,27;**
- 2. Locale cantina/magazzino di 38 mq sito al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in Moliterno (Pz) alla Via Vincenzo Valinoti Latorraca. Identificato nel NCEU al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14 Categoria C/2 classe 5 – 38 Mq – Rendita catastale € 35,33.**

I beni di cui ai **punti 1 e 2** del precedente elenco sono pervenuti alla debitrice con atto di donazione del 19/11/2020 (notaio Orlando Marianna) e trascritto a Potenza il 24/11/2020 ai nn. 16730/13362, dal sig. -----, nato a Moliterno (Pz) il 31/12/1968 per il diritto di proprietà di 1/1.

Al sig. ----- i beni pignorati sono pervenuti con atto di compravendita dell'8/10/2019 (notaio Simone Beatrice) e trascritto a Potenza il 28/10/2019 ai n. 17523/14442, dal sig. -----, nato a Marsicovetere (Pz) il 21/12/1982 per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e dalla sig.ra -----, nata a Polla (Pz) il 27/04/1982 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

A quest'ultimi il bene identificato al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14 è pervenuto con atto di compravendita del 17/01/2013 (notaio Iannone Alessia) e trascritto a Potenza l'11/02/2013 ai arch. Maurizio Cocilova 9

nn. 3001/1665, dal sig. -----, nato a Montesano S/M il 19/11/1945 per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e dalla sig.ra -----, nata a Montesano S/M il 17/01/1954 per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

Sempre ai sigg. -----, il bene identificato al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27 è pervenuto con atto di compravendita del 17/01/2013 (notaio Iannone Alessia) e trascritto a Potenza l'11/02/2013 ai nn. 3000/1664, dalla Società -----, con sede in Montesano S/M (Pz) – P.Iva ----- per la quota di proprietà di 1/1.

Alla sig.ra -----, il bene identificato al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14 è pervenuto con atto di compravendita del 16/04/2009 (notaio Simone Beatrice) e trascritto a Potenza il 20/04/2009 ai nn. 6784/5222, dal sig. -----, nata a Montesano S/M (Pz) il 01/06/1913 per la quota di proprietà di 1/1.

Alla sig.ra ----- il bene identificato al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14 è pervenuto con atto di compravendita dell'11/02/2006 (notaio Simone Beatrice) e trascritto a Potenza il 14/02/2006 ai nn. 3076/1850, dalla -----, con sede in Montesano S/M (Pz) – P.Iva ----- - per la quota di proprietà di 1/1.

La società ----- in data 22/12/2004 acquisiva, con atto notarile di fusione di società per incorporazione del 22/12/2004 (notaio Cavalaglio Francesca) dalla società ----- con sede in Moliterno (Pz) – P.Iva -----, trascritto a Potenza il 29/01/2005 ai nn. 2558/ 1885, i terreni (identificati nel NCT al foglio n. 10 par.IIe nn. 71 – 284 – 278) sui quali sono stati costruiti i beni oggetto di pignoramento. I terreni a seguito di realizzazione del fabbricato nei quali sono ubicati i due beni pignorati sono stati soppressi per costituire la part.IIa n. 412.

Alla società ----- i terreni suddetti sono pervenuti con un primo atto pubblico di affrancazione (Notaio La Rocca Andrea) del 09/12/2004, trascritto a Potenza il 12/05/2005 ai nn. 9209/6167, con il quale il Comune di Moliterno affrancava il terreno identificato nel NCT al foglio n. 10 part.IIa n. 71 ed un secondo atto pubblico di affrancazione del 12/05/2004, trascritto a Potenza il 12/05/2005 ai nn. 9210/6168, con il quale il Comune di Moliterno affrancava il terreno identificato nel NCT al foglio n. 10 part.IIa n. 284.

Con atto notarile di mutamento di denominazione (Notaio Simone Beatrice) del 14/10/1999, trascritto a Potenza il 05/02/2000 ai nn. 1756/1373 a favore della società ----- e contro la società -----, con sede in Moliterno (Pz) – P. Iva ----- – si trasferivano i diritti di proprietà di 1/1 degli immobili ubicati nel Comune di Moliterno.

La società ----- in data 24/10/2003 acquisiva, con atto notarile di conferma (notaio Cavalaglio Francesca), trascritto a Potenza il 25/11/2003 ai nn. 24135/ 14677, il terreno (identificato nel NCT al foglio n. 10 par.lla nn. 190, poi soppresso e costituito nella part.lla n. 278) dalla sig.ra -----, nata a Moliterno (Pz) il 01/03/1923, per i diritti di proprietà di 1/1. Tale nota è in rettifica della formalità trascritta a Potenza in data 9/11/1994 ai nn. 15360/13661 come atto di compravendita tra vivi. Con l'atto di trascrizione veniva confermata la compravendita tra la sig.ra ----- alla società ----- (compravendita dell'11/10/1994, trascritto a Potenza il 9/11/1994 al n. 13361).

Infine, il Comune di Moliterno era proprietario del terreno (identificato al foglio n. 10 part.lla n. 71) dal 20/06/1979.

Per i Beni risulta garantita la continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Agli atti non è presente l'estratto catastale attuale e neanche quello storico. Il sottoscritto ha richiesto quello storico

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

I dati catastali storici e attuali corrispondono a quelli indicati nella relazione notarile.

arch. Maurizio Cocilova 11

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La sig.ra ----- risulta vedova per il decesso del coniuge -----
----- dal 19/11/2018.

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Bene n. 1:

Il bene è ubicato in un fabbricato plurifamiliare, sviluppato su un unico piano (Piano primo), sito in Moliterno (Pz) alla Via Valinoti Latorraca, identificato nel NCEU al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27 di 4 vani. Il bene ha destinazione abitativa ed ha un ingresso indipendente dal piazzale del fabbricato plurifamiliare. Al piano primo si accede tramite una scala di esclusiva proprietà. L'appartamento si presenta con i seguenti ambienti:

Ballatoio con portone d'ingresso, scala interna ad unica rampa, antibagno e bagno, cucina e soggiorno in un unico ambiente, due camere da letto ed un terrazzo coperto su tre lati.

Presso l'area tecnica del Comune di Moliterno sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 18 del 06/07/2001 con la quale la -----
----- realizzava un fabbricato artigianale con destinazioni d'uso di supporto ed assistenza alla struttura alberghiera "-----
", struttura contigua al bene oggetto di pignoramento;
2. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2023 (prot. n. 4368) con la quale la
----- denunciava una variante alla C.E di cui al precedente punto per diversa distribuzione degli ambienti interni;

3. Rilascio di Agibilità del 24/03/2005 (prot. n. 213) richiesta dalla Società ----- per tutto il fabbricato identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIIa n. 412;
4. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2005 (prot. n. 4478) con la quale la Società ----- denunciava lavori di manutenzione straordinaria, di sistemazione delle soffitte e della viabilità di accesso al piano seminterrato dell'intera struttura;
5. Comunicazione Inizio Attività Asseverata del 22/08/2016 (prot. n. 5440) con la quale la ----- comunicava la variazione d'uso di alcuni alloggi ma non quello oggetto di pignoramento.

Dall'elenco suddetto e dalla documentazione allegata alla stessa si può affermare che il bene oggetto di pignoramento è legittimo dal punto di vista urbanistico e catastale.

Se confrontiamo ciò che il sottoscritto ha rilevato durante l'accesso e quello che è stato dichiarato ed assentito con i provvedimenti edilizi suelencati non si rilevano difformità né altre criticità.

L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buona fattura. Gli infissi in legno non presentano particolari problemi e garantiscono una buona tenuta ed un buon risparmio energetico. Il piano è riscaldato da termocamino e radiatori. Gli impianti sono a norma.

PER LE CONSIDERAZIONI SUDETTE IL PRESENTE BENE SARA' OGGETTO DI STIMA E, QUINDI, DI FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO INSIEME AL BENE SEGUENTE

Bene n. 2:

Il bene è ubicato in un fabbricato plurifamiliare, sviluppato su un unico piano (Piano seminterrato), sito in Moliterno (Pz) alla Via Valinoti Latorraca, identificato nel NCEU al Foglio n. 10 part.IIIa n. 412 sub 14 di 38 mq. Il bene ha destinazione a Cantina-Magazzino ed ha un ingresso comune con gli altri vani. L'accesso avviene dal piazzale del fabbricato plurifamiliare, attraverso

arch. Maurizio Cocilova 13

una rampa esterna. Al piano seminterrato non vi sono collegamenti interni ma l'accesso avviene solo dall'esterno con la rampa suddetta.

La cantina-magazzino si presenta con un unico ambiente con porta basculante e due finestre.

Presso l'area tecnica del Comune di Moliterno sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 18 del 06/07/2001 con la quale la ----- realizzava un fabbricato artigianale con destinazioni d'uso di supporto ed assistenza alla struttura alberghiera -----, struttura contigua al bene oggetto di pignoramento;
2. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2023 (prot. n. 4368) con la quale la ----- denunciava una variante alla C.E di cui al precedente punto per diversa distribuzione degli ambienti interni;
3. Rilascio di Agibilità del 24/03/2005 (prot. n. 213) richiesta dalla ----- per tutto il fabbricato identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIa n. 412;
4. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2005 (prot. n. 4478) con la quale la ----- denunciava lavori di manutenzione straordinaria, di sistemazione delle soffitte e della viabilità di accesso al piano seminterrato dell'intera struttura;
5. Comunicazione Inizio Attività Asseverata del 22/08/2016 (prot. n. 5440) con la quale la ----- comunicava la variazione d'uso di alcuni alloggi ma non quello oggetto di pignoramento.

Dall'elenco suddetto e dalla documentazione allegata alla stessa si può affermare che il bene oggetto di pignoramento è legittimo dal punto di vista urbanistico e catastale.

Se confrontiamo ciò che il sottoscritto ha rilevato durante l'accesso e quello che è stato dichiarato ed assentito con i provvedimenti edilizi suelencati non si rilevano difformità né altre criticità. La scheda planimetrica catastale non presenta le due finestre rilevate e, pertanto, dovrà essere oggetto di variazione catastale per la correzione della scheda.

Il vano si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buona fattura. Gli impianti sono a norma.

Tale bene può essere oggetto, insieme al precedente, della formazione di un UNICO LOTTO

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

I beni n. 1 e 2, formati da una unità immobiliare a destinazione residenziale e ad Cantina-Magazzino, che rientrano tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della L. n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, possono definirsi fabbricati "Tupini", non accatastati con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diversi dai quelli strumentali, secondo l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, sono soggetti al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato realizzato in data 06/07/2001 con Concessione Edilizia n. 18. Trattasi, quindi, di fabbricato legittimato, dal punto di vista urbanistico.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, arch. Maurizio Cocilova 15

Per entrambi i beni sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 18 del 06/07/2001 con la quale la -----
----- realizzava un fabbricato artigianale con destinazioni d'uso di
supporto ed assistenza alla struttura -----, struttura
contigua al bene oggetto di pignoramento;
2. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2023 (prot. n. 4368) con la quale la
----- denunciava una variante alla C.E di cui al
precedente punto per diversa distribuzione degli ambienti interni;
3. Rilascio di Agibilità del 24/03/2005 (prot. n. 213) richiesta dalla -----
----- per tutto il fabbricato identificato nel N.C.E.U.
al foglio n. 10 part.IIIa n. 412;
4. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2005 (prot. n. 4478) con la quale la
----- denunciava lavori di manutenzione straordinaria,
di sistemazione delle soffitte e della viabilità di accesso al piano
seminterrato dell'intera struttura;
5. Comunicazione Inizio Attività Asseverata del 22/08/2016 (prot. n.
5440) con la quale la ----- comunicava la variazione
d'uso di alcuni alloggi ma non quello oggetto di pignoramento.

Dall'elenco suddetto e dalla documentazione allegata alla stessa si può
affermare che, i beni oggetto di pignoramento, sono legittimi dal punto di
vista urbanistico e catastale.

Se confrontiamo ciò che il sottoscritto ha rilevato durante l'accesso e quello
che è stato dichiarato ed assentito con i provvedimenti edilizi suelencati non
si rilevano difformità né altre criticità.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di
pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del
decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi
compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero
predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua
correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene n. 1:

Appartamento, sviluppato su un solo livello fuori terra, ubicato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare e sito in Moliterno (Pz) alla Via Valinoti Latorraca, identificato nel NCEU al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27, di vani 6.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica.

Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta legittimo dal punto di vista urbanistico

Bene n. 2:

Cantina-Magazzino, sviluppata su un unico livello seminterrato e sito in Moliterno (Pz) alla Via Valinoti Latorraca, identificato nel NCEU al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14, di 38 mq catastali.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure

storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto per le motivazioni suddette.

Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta legittimo dal punto di vista urbanistico

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dei beni n. 1 e 2 pignorati in forza di atto di donazione del 19/11/2020 (notaio Orlando Marianna) e trascritto a Potenza il 24/11/2020 ai nn.

arch. Maurizio Cocilova 17

16730/13362, dal sig. -----, nato a Moliterno (Pz) il 31/12/1968 per il diritto di proprietà di 1/1.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per i beni pignorati vale la seguente formalità pregiudizievole:

- trascrizione pignoramento immobiliare del 30/12/2022 ai nn. 20744/17222 a favore di -----;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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 Moliterno e del Borsino immobiliare per immobili simili nel Comune di Moliterno.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati 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;

- **Correzione catastale del Bene n. 2 Cantina-Magazzino.**

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima

arch. Maurizio Cocilova 19

Alloggio residenziale sviluppato su un unico piano (piano primo) - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 645,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Moliterno) per il fabbricato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in **MQ 100 circa** - calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 740,00/mq.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000 x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 x
Affaccio	Su parco: 1,10	AFF	1,100 x
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000 x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000 x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x
Vetustà	23 anni VET inserito	VET	0,835 x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000 x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000 x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050 x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di locazione		1,160542	
		Coefficiente correttivo	1,160542

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 74.000,00 (euro SETTANTAQUATTROMILA/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di 92.000,00 (euro SETTANTAQUATTROMILA/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

BENE N. 2

Cantina-Magazzino ubicata al piano seminterrato - identificata nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 14

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 350,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Moliterno) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in **MQ 43,00 circa** - calcolata secondo il DPR 138/98) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 300,00/mq.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore		PCA	X
Piano senza ascensore		PSA	X
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 X
Affaccio		AFF	X
Taglio	< mq 70: 1,10	TAG	1,100 X
Balconi		BAL	X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950 X
Vetustà	23 anni VET inserito	VET	0,835 X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 X
Riscaldamento		RIS	X
Efficienza energetica		EFF	X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000 X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 X
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 X
Zona		ZON	X
Produttività		PROD	X
Altro	Aggiornamento scheda planimetrica catastale	ALT	0,950 =
Coefficiente correttivo per stima di locazione		Coefficiente correttivo	
1,005305		1,005305	

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 12.900,00 (euro DODICIMILANOVECENTO/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di 12.900,00 (euro DODICIMILANOVECENTO/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO N. 1

BENE N. 2	Alloggio residenziale, ubicato al piano primo con annessa Cantina-Magazzino sito alla Via Valinoti Latorraca.
DATI CATASTALI	1. Alloggio al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27 - Categoria A/3 classe 3 - 4 vani - Rendita catastale € 165,27; 2. Cantina-Magazzino al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27 - Categoria C/2 classe 5 - 38 Mq - Rendita catastale € 35,33
UBICAZIONE	Via Valinoti Latorraca - Moliterno (Pz)
DESCRIZIONE	<p>Il lotto è composto da un appartamento abitativo, ubicato al piano primo ed una cantina/magazzino, ubicato al piano seminterrato di in un fabbricato plurifamiliare, sito in Moliterno (Pz) alla Via Valinoti Latorraca, e identificato nel NCEU al Foglio n. 10 part.IIa n. 412 sub 27 e 14.</p> <p>L'alloggio ha destinazione abitativa ed ha un ingresso indipendente dal piazzale del fabbricato plurifamiliare. Al piano primo si accede tramite una scala di esclusiva proprietà. L'appartamento si presenta con i seguenti ambienti:</p> <p>Ballatoio con portone d'ingresso, scala interna ad unica rampa, antibagno e bagno, cucina e soggiorno in un unico ambiente, due camere da letto ed un terrazzo coperto su tre lati.</p> <p>L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buona</p>

fattura. Gli infissi in legno non presentano particolari problemi e garantiscono una buona tenuta ed un buon risparmio energetico. Il piano è riscaldato da termocamino e radiatori. Gli impianti sono a norma.

La Cantina-Magazzino ha un ingresso comune con gli altri vani. L'accesso avviene dal piazzale del fabbricato plurifamiliare, attraverso una rampa esterna. Al piano seminterrato non vi sono collegamenti interni ma l'accesso avviene solo dall'esterno con la rampa suddetta.

La cantina-magazzino si presenta con un unico ambiente con porta basculante e due finestre. Gli impianti sono a norma.

TIPOLOGIA	Appartamento con annessa Cantina-Magazzino
CONTESTO	Zona residenziale e commerciale del Comune di Moliterno.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Per entrambi i beni sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi: <ol style="list-style-type: none">1. Concessione Edilizia n. 18 del 06/07/2001 con la quale la ----- realizzava un fabbricato artigianale con destinazioni d'uso di supporto ed assistenza alla struttura -----, struttura contigua al bene oggetto di pignoramento;2. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2023 (prot. n. 4368) con la quale la ----- denunciava una variante alla C.E di cui al precedente punto per diversa distribuzione degli ambienti interni;3. Rilascio di Agibilità del

	<p>24/03/2005 (prot. n. 213) richiesta dalla -----per tutto il fabbricato identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIa n. 412;</p> <p>4. Denuncia Inizio Attività del 27/06/2005 (prot. n. 4478) con la quale la ----- denunciava lavori di manutenzione straordinaria, di sistemazione delle soffitte e della viabilità di accesso al piano seminterrato dell'intera struttura;</p> <p>5. Comunicazione Inizio Attività Asseverata del 22/08/2016 (prot. n. 5440) con la quale la ----- comunicava la variazione d'uso di alcuni alloggi ma non quello oggetto di pignoramento.</p> <p>Dall'elenco suddetto e dalla documentazione allegata alla stessa si può affermare che i beni oggetto di pignoramento sono legittimi dal punto di vista urbanistico e catastale.</p> <p>Se confrontiamo ciò che il sottoscritto ha rilevato durante l'accesso e quello che è stato dichiarato ed assentito con i provvedimenti edilizi suelencati non si rilevano difformità né altre criticità.</p>
AGIBILITA'	Possiede certificazione di agibilità rilasciata nell'anno 2005.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CRITICITA'	La scheda planimetrica catastale

	dell' Cantina-Magazzino non presenta le finestre rilevate dal sottoscritto alla data dell' accesso. L' eventuale acquirente dovrà farsi carico di effettuare un aggiornamento della scheda planimetrica catastale previa pratica di denuncia al comune di
SUPERFICIE COMMERCIALE	143 MQ formati da un appartamento di circa 100 MQ ed una cantina-magazzino di circa 43 MQ.
VALORE DI STIMA	€ 86.900,00 (composti da € 74.000,00 per l' alloggio ed € 12.900,00 per la cantina-magazzino)

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l' indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell' esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Tutti i beni sono occupati dall' esecutato.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa.

Conclusioni

arch. Maurizio Cocilova 25

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 **€ 86.900,00**, formante un unico lotto.

Lagonegro, 30/09/2024

Il C.T.U.
arch. Maurizio Cocilova