



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 16/2008**

BANCA MPS S.P.A. c/ 

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Custode Giudiziario:
Avv. Paolo Alfano**

Giudice:

dott. A.M, DE PIANO

Maurizio Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



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

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

Indice generale

Premessa.....	3
Identificazione catastale.....	3
Risposta al quesito sopraelencato.....	4
LOTTO UNICO.....	6
Stato di possesso attuale dell'immobile.....	10
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	10
Valutazione del bene.....	10
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima	11
Conclusioni.....	12
Allegati:.....	12



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 16/2008**

promossa dalla **BANCA MPS S.p.a.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

la [REDACTED]

G.E. : **Dott. A.M. De Piano - udienza del 19/04/2022**

Premessa

In data 23 Marzo 2021, l'Ill.mo G.E. dott.ssa A.M. DE PIANO conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (SA) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 16/2008 R.G.E. promossa dalla BANCA MPS S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED], il seguente incarico:

Rivisitazione del prezzo di valutazione del bene pignorato, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 31 part.IIa n. 685 sub 5.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Padula, Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso ai beni pignorati è stato eseguito, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Paolo Alfano, in data 03/06/2021.

Identificazione catastale

Abitazione identificata nel N.C.E.U. al foglio n. 31 part.IIa n. 685 sub 5 – cat. A/3 di classe 2 – consistenza di 13,5 vani e sup. catastale di 297,00 mq. L'intestazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

catastale riporta:

- [REDACTED], USUFRUTTUARIA PER 1/2;
- [REDACTED], PROPRIETA' PER 1/2;
- [REDACTED], NUDA PROPRIETA' PER 1/2.

Tale intestazione è errata. Il bene è nella piena proprietà della debitrice per essere ella stessa pervenuto in virtù di atto di donazione a rogito notaio Tortorella del 16/03/2000, trascritto ai nn. 8659/6824 dal padre [REDACTED] solo per mero errore dalla [REDACTED]. L'immobile, infatti, era di proprietà del solo [REDACTED] in quanto costruito su terreno pervenuto anteriormente al ventennio, in virtù di atto di donazione per Notaio Bruno del 24/02/1977 (trascritto ai nn. 7327/6512).
L'immobile, pertanto, seppure costruito in costanza di matrimonio e in regime di comunione legale, era di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

Risposta al quesito sopraelencato

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Padula (Sa) in Via Nazionale
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Quota di 1/1 di una abitazione sviluppata su tre piani fuori terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 31 part.IIa n. 685 sub 5 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/3 – classe 2 – 13,5 vani – rendita catastale di € 906,38.

Descrizione del bene

Il bene è sviluppato su tre piani fuoriterza ed ha una destinazione d'uso residenziale.

L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito diversi interventi nel corso degli anni e che di seguito si riportano:

1. Autorizzazione Edilizia del 1975 per l'ampliamento di un vano;

2. Concessione Edilizia del 1981 per l'abbattimento di un corpo e di tompagnature;

3. Concessione Edilizia del 1983 per un ampliamento di un negozio e di una porta.

Agli atti del Comune di Padula non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la sola documentazione dalla quale è possibile accertare la conformità planimetrica è quella catastale. Dal rilievo effettuato e dalla sovrapposizione del rilievo effettuato dal sottoscritto con la planimetria catastale ricavata dall'Ufficio del Territorio di Salerno, l'immobile presenta soltanto alcune modifiche interne che, possono essere oggetto di richiesta di sanatoria edilizia e successivamente anche catastale. Al bene si accede dalla Via Nazionale con un piazzale antistante e lateralmente, chiuso da un cancello in ferro.

Tutto il fabbricato, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso residenziale. In generale, le condizioni del bene/appartamento pignorato non sono mutate tranne per alcune modifiche interne e le finiture interne ed esterne possono datarsi agli anni '80 circa.

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Padula, lungo la strada S.S. n. 19 (delle Calabrie). La zona è destinata ad attività commerciali, residenziali ed è vicina alla zona agricola. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

La struttura del fabbricato è in muratura con solai intermedi in laterocemento. La copertura è a falde.

Tale bene si sviluppa su tre piani formati da:

PIANO TERRA, rialzato rispetto al piano di campagna attraverso una scala esterna. Il piano ha un'altezza di 3,00 metri netti ed è composto da un ingresso con vano scala, una cucina, una soggiorno, un ripostiglio, una seconda cucina, un deposito ed una cantina.

PIANO PRIMO. Il Piano ha un'altezza di 3,00 metri netti ed è composto da un disimpegno, n. 4 camere da letto, un soggiorno ed un wc.

PIANO SECONDO. Il Piano ha un'altezza media di 2,85 metri netti ed è composto da un una cucina con sala da pranzo ed un wc. Tale piano è accessibile dal pianerottolo della scala di cui al precedente piano con un'altra rampa.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico.



LOTTO UNICO	QUOTA 1/1 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA.
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 31 part.IIa n. 685 sub 5
<i>UBICAZIONE</i>	Via Nazionale - Padula (SA)
DESCRIZIONE	
<p>Il bene è sviluppato su tre piani fuoriterra ed ha una destinazione d'uso residenziale.</p> <p>L'intero fabbricato è stato realizzato prima di settembre 1967 ed ha subito diversi interventi nel corso degli anni e che di seguito si riportano:</p> <ol style="list-style-type: none">4. Autorizzazione Edilizia del 1975 per l'ampliamento di un vano;5. Concessione Edilizia del 1981 per l'abbattimento di un corpo e di tompagnature;6. Concessione Edilizia del 1983 per un ampliamento di un negozio e di una porta. <p>Agli atti del Comune di Padula non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Pertanto, la sola documentazione dalla quale è possibile accertare la conformità planimetrica è quella catastale. Dal rilievo effettuato e dalla sovrapposizione del rilievo effettuato dal sottoscritto con la planimetria catastale ricavata dall'Ufficio del Territorio di Salerno, l'immobile presenta soltanto alcune modifiche interne che possono essere oggetto di richiesta di sanatoria edilizia e successivamente anche catastale. Al bene si accede dalla Via Nazionale con un piazzale antistante e lateralmente, chiuso da un cancello in ferro.</p> <p>Tutto il fabbricato, così come rilevato, risulta ancora destinato ad uso residenziale. In generale le condizioni del bene/appartamento pignorato non sono mutate tranne per alcune modifiche interne e le finiture interne ed esterne possono datarsi agli anni '80 circa.</p>	

Il contesto di appartenenza è quello pianeggiante della località di Padula, lungo la strada S.S. n. 19 (delle Calabrie). La zona è destinata ad attività commerciali, residenziali ed è vicina alla zona agricola. L'immobile è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed vicina ai servizi più importanti.

La struttura del fabbricato è in muratura con solai intermedi in laterocemento. La copertura è a falde.

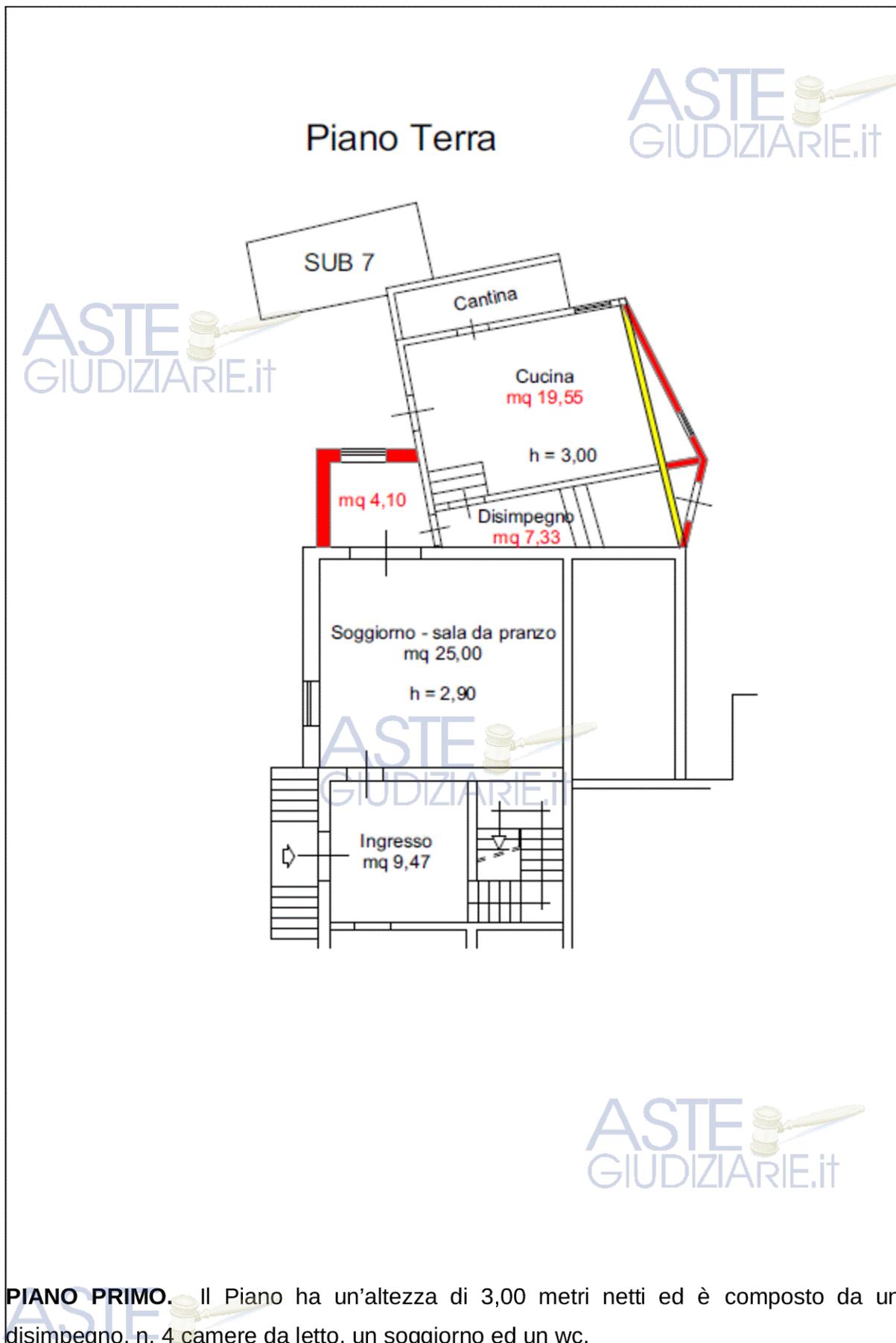
Tale bene si sviluppa su tre piani formati da:

PIANO TERRA, rialzato rispetto al piano di campagna attraverso una scala esterna. Il Piano ha un'altezza di 3,00 metri netti ed è composto da un ingresso con vano scala, una cucina, una soggiorno, un ripostiglio, una seconda cucina, un deposito ed una cantina. **Al piano terra sono stati rilevati due ampliamenti rispetto alla planimetria catastale, ampliamento non legittimi in quanto mai dichiarati. Si tratta dei vani segnati in rosso nella planimetria allegata alla presente. Gli ampliamenti rilevati e segnati in rosso possono essere sanati ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 in quanto rientrano nella tolleranza del 2% rispetto alla superficie e alla volumetria assentiti.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

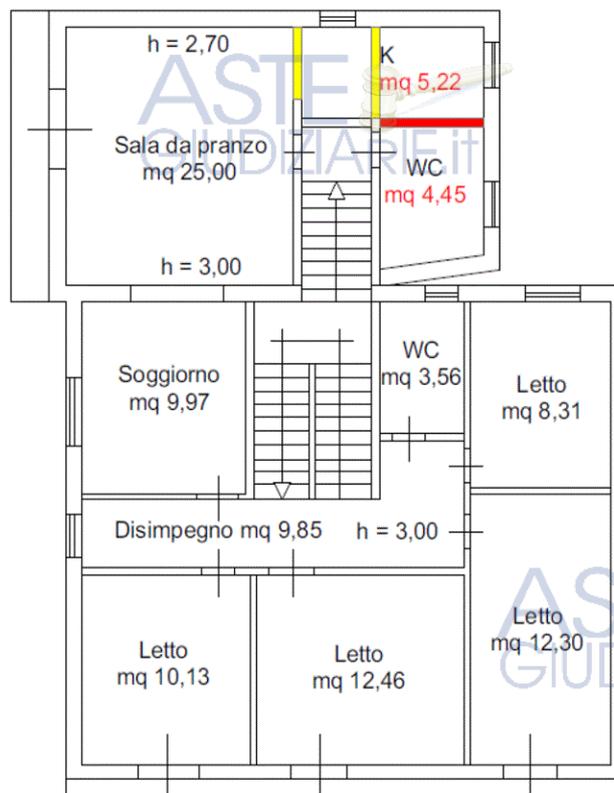
ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO. Il Piano ha un'altezza media di 2,85 metri netti ed è composto da una cucina con sala da pranzo ed un wc. Tale piano è accessibile dal pianerottolo della scala di cui al precedente piano con un'altra rampa. **Anche a questo piano risulta una diversa distribuzione interna non sostanziale ma mai dichiarata. Si tratta di demolizione di alcuni tramezzi ed il rifacimento di altri. Tale illegittimità urbanistica può essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la denuncia all'Ufficio Tecnico del Comune di Padula e, successivamente, la denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio di Salerno.**

Per entrambe le denunce si dovrà dare incarico ad un tecnico abilitato che provvederà alla stesura dell'istanza di sanatoria edilizia, al pagamento dei diritti di segreteria ed istruttoria e, al pagamento dell'oblazione e alla denuncia di variazione al N.C.E.U. Di Salerno.

Piano Primo



Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato prima del 1967 non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma mentre, gli infissi sono in legno e presentano caratteristiche tali da permettere un mediocre risparmio energetico. Inoltre, come descritto in precedenza, il bene presenta alcune difformità edilizie da sanare.

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale A/3 - rendita catastale di € 906,38.
TIPOLOGIA	Casa unifamiliare
CONTESTO	Zona periferica residenziale e commerciale.
CONDIZIONI	Discreto stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<p><u>L'intero fabbricato è stato realizzato prima del 01 settembre 1967 ed ha subito diversi interventi nel corso degli anni e che di seguito si riportano:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Autorizzazione Edilizia del 1975 per l'ampliamento di un vano;2. Concessione Edilizia del 1981 per l'abbattimento di un corpo e di tombagnature;3. Concessione Edilizia del 1983 per un ampliamento di un negozio e di una porta. <p><u>Agli atti del Comune di Padula non esistono altre pratiche edilizie e certificati di agibilità. Per le modifiche interne riscontrate, essendo sanabili, andranno denunciate all'Area Tecnica del Comune di Padula. Gli oneri per sanare tali abusi si aggirano a circa € 5000,00 (Denuncia e spese tecniche, oblazione, accatastamento e certificazione di agibilità).</u></p> <p><u>Gli ampliamenti rilevati e segnati in rosso possono essere sanati ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 in quanto rientrano nella tolleranza del 2% rispetto alla superficie e alla</u></p>

	volumetria assentiti.
<i>AGIBILITA'</i>	Non possiede certificazione di agibilità.
<i>IMPIANTI</i>	Gli impianti sono a norma.
<i>SUPERFICI</i>	

PIANO TERRA superficie commerciale è di 80 mq;
 PIANO PRIMO E SECONDO superficie commerciale è di 137 mq.

Stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene risulta occupato dall'esecutata.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Valutazione del bene

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 del Comune di Padula.

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MAURIZIO COCILOVA
ARCHITETTO

- 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;
- **Denuncia delle opere in difformità rilevate:**
- **Correzione e aggiornamento catastale:**
- **Certificazione di agibilità.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO

**Bene unico – Fabbricato unifamiliare ubicato in Padula (Sa)
alla Via Nazionale - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 31 part.IIa n. 685
sub 5 - QUOTA DI 1/1**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 740,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in **MQ 217,00**), delle spese per la sanatorie delle difformità rilevate e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 630,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 136.710,00 (euro CENTOTRENTASEIMILASETTECENTODIECI/00), per arrotondamento.

L'esecutata è proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile. Pertanto, in base alla quota di possesso, la stima del Lotto è di € 136.710,00 (CENTOTRENTASEIMILASETTECENTODIECI/00 EURO)

Per tale bene è confermato il valore di stima.



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 € **136.710,00, formante un unico LOTTO.**



Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo bene pignorato e difformità rilevate;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 6 – Certificato storico di residenza.

