Indice generale

Risposta ai quesiti sopraelencati 4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento; 4
Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati; 5
Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto; 5
Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; 8
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico; 12
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; 13
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura 13
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
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima 15
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota; 16
Allegati alla presente 17

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 12/2010**

promossa da **BANCA CARIME SPA**

contro

G.E. : **dott. A.M. DE PIANO - udienza del 08/10/2025**

CUSTODE: Avv. Cesare BIFANO

Premessa

In data 12 novembre 2024, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 12/2010 R.G.E. promossa dalla BANCA CARIME SPA contro, il seguente incarico:

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

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Teggiano (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.

Risposta ai quesiti sopraelencati

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

Agli atti risulta depositata la certificazione ipocatastale attestante la provenienza dei beni in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali. L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 24/01/2025 insieme al custode Avvocato Cesare Bifano.

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

Con ordinanza del 21/02/2017, il precedente G.E. estingueva parzialmente il pignoramento, accogliendo l'istanza di vendita soltanto per i lotti indicati in perizia sub.1 e 2. Pertanto, il pignoramento all'attualità pende in danno del solo ed ha ad oggetto i seguenti immobili:

1. Comune di Teggiano (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 58 part.lla n. 46 sub 9 per la quota di 1/1;**
2. Comune di Teggiano (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 graffatto al sub 8 per la quota di 1/1**.

   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;

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli immobili riportati ai precedenti punti, ubicati nel Comune di Teggiano, sono pervenuti all'esecutato in virtù di compravendita del 12/02/2007 dai sigg….. A quest' ultimi i beni sono pervenuti tramite atto di compravendita del 25/03/1972 dal, nato a Napoli il 08/07/1920. La vendita venne effettuata anche in favore del sig..

Agli atti risulta un verbale di pubblicazione di testamento olografo del 17/09/2024 con il quale il sig. disponeva dei suddetti beni in favore del figlio ….

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo al debitore.

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Beni pignorati ed ubicati nel Comune di Teggiano (Sa)

Bene *n. 1*

Ubicazione	Comune di Teggiano (Sa) in Via Provinciale del Corticato
Caratteristiche sommarie	Locale commerciale, ubicato al piano terra.
Dati Catastali	Foglio n. 58 part.lla n. 46 sub 9 del N.C.E.U. Categoria catastale C/1 di classe 4 - 102,00 Mq - rendita catastale di € 1.385,45.

Descrizione del bene

L'accesso al bene ha permesso di accertare che dalla data del primo accesso, avvenuta nell'anno 2013, non sono state apportate modifiche o migliorie all'immobile.

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 46 sub 9. Si tratta di un locale commerciale ubicato all'angolo di un fabbricato di antica costruzione (palazzo con corte interna) e confinate su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande).

Il bene, così come assentito, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato a locale commerciale. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare con wc interno. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

Il locale risulta non occupato.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di

collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato. Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente a "L" di dimensioni di metri 10,50x15,30. E' composto da due ingressi sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato; dagli ingressi si accede all'Ufficio e al locale unico suddiviso in due parte dal un banco/vetrina in metallo disposto a circa la metà della superficie. Inoltre, all'interno e a sud dello stesso vi è un vano wc di piccole dimensioni, non più adeguato alle odierne norme igieniche-sanitarie e di accesso ai diversamente abili.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 1.

Bene *n. 2*

Ubicazione	Comune di Teggiano (Sa) in Via Provinciale del Corticato
Caratteristiche sommarie	Abitazione, ubicata al piano primo.
Dati Catastali	Foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 del N.C.E.U. Categoria catastale A/2 di classe 4 e di 8 vani – rendita catastale di € 516,46.

Descrizione del bene

L'accesso al bene ha permesso di accertare che dalla data del primo accesso, avvenuta nell'anno 2013, non sono state apportate modifiche o migliorie all'immobile.

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 45 sub 5. Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo con sovrastante piano sottotetto non abitabile. Tale alloggio si trova sulla stessa verticale del locale commerciale descritto al precedente punto e anch'esso facente parte di un fabbricato di antica costruzione, (palazzo con corte interna) confinante su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande). Il bene, così come rilevato, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato ad abitazione. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare e sovrastante piano sottotetto non abitabile. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

L'abitazione risulta non occupata.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 7,00x8,00. E' composto da un vano scala a doppia rampa con pianerottoli, accessibile dalla corte interna del palazzo; da un ingresso-corridoio; un soggiorno che affaccia sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato, un vano cucina con dietro cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, di cui una con piccolo spogliatoio. Le caratteristiche costruttive sono di buona fattura e presentano rifiniture degli anni '90, agli anni di riparazione dell'immobile. Gli infissi esterni in legno con scuretti sono in buono stato di conservazione. Il bagno e la cucina sono in ottimo stato e nel complesso il bene può ritenersi in ottime condizioni.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 2.

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;

I beni identificati catastalmente sono i seguenti:

1. Comune di Teggiano (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 58 part.lla n. 46 sub 9 per la quota di 1/1;**
2. Comune di Teggiano (Sa) – Fabbricato, per civile abitazione, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 graffatto al sub 8 per la quota di 1/1**.

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

LOTTO N. 1

BENI N. 1	**Locale commerciale.**
DATI CATASTALI	**Foglio n. 58 part.lla n. 46 sub 9 del N.C.E.U. categoria catastale C/1 di classe 4, 102,00 Mq - rendita catastale di € 1.385,45.**
UBICAZIONE	Via Provinciale del Corticato - Teggiano (Sa)

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 46 sub 9. Si tratta di un locale commerciale ubicato all'angolo di un fabbricato di antica costruzione (palazzo con corte interna) e confinate su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande).

Il bene, così come assentito, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato a locale commerciale. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare con wc interno. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

Il locale risulta non occupato.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente a "L" di dimensioni di metri 10,50x15,30. E' composto da due ingressi sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato; dagli ingressi si accede all'Ufficio e al locale unico suddiviso in due parte dal un banco/vetrina in metallo disposto a circa la metà della superficie. Inoltre, all'interno e a sud dello stesso vi è un vano wc di piccole dimensioni, non più

adeguato alle odierne norme igieniche-sanitarie e di accesso ai diversamente abili.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Alloggio		Esposizione	Superficie catastale	Sup. comm.
			102 mq	MQ
	Destinazione		**Superficie netta**	**Sup. comm.**
	Locale commerciale	*Su-est*	*101,53*	
	Wc	*Buio*	*1,64*	
	Vano scala	*Sud*	*11,95*	
TOTALE LOTTO N. 1			*115,12*	***MQ 145,34.***

(Superficie ricavata con il criterio di calcolo conforme alle norme UNI 10750:2005)

TIPOLOGIA	Locale commerciale
CONTESTO	Il contesto di appartenenza è quello commerciale con snodo principale di scambio con il Comune di Sala Consilina.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione
AGIBILITA'	Non Possiede certificazione di agibilità
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il lotto n. 1 fa parte di un immobile composto da abitazione al piano superiore, realizzato in anni precedente al 1900 e riparato negli anni '90 con pratica edilizia n. n. 476/1990 del 26/05/1990, ai sensi della Legge n. 219/81 e s. m. int.. **A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 7.000,00 Euro. Spesa detratta dal valore di stima**

LOTTO N. 2

BENI N. 2	**Abitazione ubicata al piano primo**
DATI CATASTALI	**Foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 del N.C.E.U. Categoria catastale A/2 di classe 4 e di 8 vani - rendita catastale di € 516,46.**
UBICAZIONE	Via Provinciale del Corticato - Teggiano (Sa)

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 45 sub 5. Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo con sovrastante piano sottotetto non abitabile. Tale alloggio si trova sulla stessa verticale del locale commerciale descritto al precedente punto e anch'esso facente parte di un fabbricato di antica costruzione, (palazzo con corte interna) confinante su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande). Il bene, così come rilevato, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato ad abitazione. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare e sovrastante piano sottotetto non abitabile. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

L'abitazione risulta non occupata.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 7,00x8,00. E' composto da un vano scala a doppia rampa con pianerottoli, accessibile dalla corte interna del palazzo; da un ingresso-corridoio; un soggiorno che affaccia sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato, un vano cucina con dietro cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, di cui una con piccolo spogliatoio. Le caratteristiche costruttive sono di buona fattura e presentano rifiniture degli anni '90, agli anni di riparazione dell'immobile. Gli infissi esterni in legno con scuretti sono in buono stato di conservazione. Il bagno e la cucina sono in buono stato e nel complesso il bene può ritenersi in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Alloggio		Esposizione	Superficie catastale	Sup. comm.
			8 Vani	MQ
	Destinazione		**Superficie netta**	**Sup. comm.**
	Ingresso/corridoio	*Buio*	*7,53*	
	Soggiorno/pranzo	*Sud-est*	*40,47*	
	Cucina	*Sud*	*16,43*	
	Studio	*Nord*	*9,00*	
	Bagno	*Sud*	*6,27*	
	Bagno 2	*Nord*	*3,90*	
	Camera da letto	*Nord*	*17,53*	
	Camera da letto	*Sud*	*10,85*	
	Soffitta/sottotetto		*112,00*	***56,00***
	Terrazzini		*4,80*	***2,90***
TOTALE LOTTO N. 2			*112,00*	***MQ 170,90***

(Superficie ricavata con il criterio di calcolo conforme alle norme UNI 10750:2005)

TIPOLOGIA	Abitazione in Palazzo in muratura con corte comune interna ed esterna.
CONTESTO	Il contesto di appartenenza è quello commerciale con snodo principale di scambio con il Comune di Sala Consilina.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione
AGIBILITA'	Non Possiede certificazione di agibilità
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il lotto n. 2 fa parte di un immobile composto da abitazione al piano superiore, realizzato in anni precedente al 1900 e riparato negli anni '90 con pratica edilizia n. n. 476/1990 del 26/05/1990, ai sensi della Legge n. 219/81 e s. m. int.. **A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 7.000,00 Euro. Spesa detratta dal valore di stima**

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

I due beni fanno parte di un immobile composto da locale commerciale al piano terra, realizzato in anni precedente al 1900 e riparato negli anni ’90 con pratica edilizia n. 476/1990 del 26/05/1990, ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.int..

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

Attualmente l’intero immobile risulta inutilizzato.

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

Il bene risulta in possesso del nipote degli esecutati.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

I beni non sono gravati da livello o uso civico.

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

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievole:

- iscrizione di ipoteca legale del 30/03/2007 derivante da A Norma art. 77 DPR del 29/09/1973 num. 602 ;
- Trascrizione verbale di pignoramento del 04/03/2010 a cura dell’ufficiale giudiziario del Tribunale di Sala Consilina;
- trascrizione atto per causa di morte – acquisto legato - del 08/10/2024 – reg. part. 34327 – Reg. gen. 41986.

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

I beni non ricadono 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 e del borsino immobiliare, riferite alla realizzazione di fabbricati commerciali e residenziali nel Comune di Teggiano.

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;
- **Oneri tecnici e correzioni catastali**
- **Oneri per agibilità immobili.**

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO N. 1 FORMATO DA :

BENE N. 1 – LOCALE COMMERCIALE - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 58 part.lla n. 46 SUB 9

Avendo preso in esame come valori di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 750/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 607/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima e, tenuto conto delle considerazioni suesposte, degli oneri per correzione catastale e la richiesta di agibilità e della superficie commerciale del

bene **(quantificabili in MQ 145,34 con corte di pertinenza)** e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 700/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 101.700,00 (euro CENTOUNOMILASETTECENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 2 FORMATO DA :

BENE N. 2 – ABITAZIONE ubicata al piano primo di un palazzo plurifamiliare - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 58 part.lla n. 45 SUB 5

Avendo preso in esame come valori di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 770/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 670/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima e, tenuto conto delle considerazioni suesposte, degli oneri per correzione catastale e la richiesta di agibilità e della superficie commerciale del bene **(quantificabili in MQ 170,90 con corte di pertinenza)** e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 800/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 136.700,00 (euro CENTOTRENTASEIMILASETTECENTO/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 **€ 238.400,00 formante due lotti.**

Lagonegro, 12/03/2025

Il C.T.U.