

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 64/2009

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Custode:

avv. Raffaele FIORE

Udienza: **13/05/2026**

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

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

Risposta ai quesiti sopraelencati.....	4
<i>Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;</i>	<i>4</i>
<i>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;</i>	<i>5</i>
<i>Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i>	<i>6</i>
<i>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>	<i>15</i>
<i>Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;.....</i>	<i>22</i>
<i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....</i>	<i>31</i>
<i>vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:</i>	<i>31</i>
<i>Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....</i>	<i>31</i>
<i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>	<i>31</i>
<i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;</i>	<i>31</i>
<i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;.....</i>	<i>31</i>
<i>Calcolo del valore dei beni oggetto di stima</i>	<i>33</i>
<i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota; ...</i>	<i>35</i>
Allegati alla presente:	39

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 64/2019**

promossa da -----

contro

G.E.: **dott. A.M. DE PIANO -**

CUSTODE: Avv. Raffaele Fiore

Premessa

In data 16 aprile 2025, l'Ill.mo G.E. dott. A. M. DE PIANO 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. 64/2019 R.G.E. promossa dalla -----, Sassano S.r.l. 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 Maratea (Pz) e l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Potenza; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 09/05/2025 insieme al custode avvocato Raffaele Fiore.

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 del bene in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali. *Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano primo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 7**, intestata alla -----, nata a Napoli (Na) il 31/10/1941 per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
2. Comune di Maratea (Pz) – Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 12**, intestata alla -----, nata a Napoli (Na) il 31/10/1941 per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
3. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano primo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 8**, intestata alla -----, nata a Napoli (Na) il 15/05/1966 per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
4. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 9**, intestata -----, nato a Napoli (Na) il 25/03/1969 per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);

5. Comune di Maratea (Pz) – Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 11**, intestata -----, nato a Napoli (Na) il 28/01/1973 per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
6. Comune di Maratea (Pz) – Terreno sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 35 part.IIa n. 4**, intestata -----, nato a ----- per il diritto di ----- per il diritto di ----- per il diritto di ----- per il diritto di ----- (Intestazione catastale da verificare).

E' importante fare rilevare che il terreno nell'estratto di mappa catastale risulta rappresentato come area edificata ma realmente lo è solo in parte. Pertanto, andrà denunciata la variazione e la corretta rappresentazione della part.IIa n. 4 del foglio n. 35.

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;

I beni pignorati, sono pervenuti agli esecutati, ognuno per le quote indicate nell'elenco di cui al precedente punto, in virtù di atto di compravendita, a firma del Notaio ----- del 11/12/2000, trascritto a Potenza in data 09.01.2001 ai nn. 291/248, dal -----;

A quest'ultimo in virtù di atto di compravendita, a firma del Notaio -----, registrato a Lauria (PZ) il 15/09/1970 e trascritto a Potenza in data 03/12/1970 ai n.ri 24482/22447 con il quale ----- acquistava tutti diritti ceduti agli esecutati dai -----.

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo ai debitori.

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

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Maratea (Pz)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 3 sub 7 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita catastale euro 180,76

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un alloggio situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

A seguito del primo accesso il sottoscritto ha potuto appurare la presenza del garage, realizzato sulla part.lla n. 4 ed accessibile dalla corte scoperta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900.

Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto.

Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere i garage interni. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Dai regolamenti edilizi l'intera struttura immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittima dal punto di vista urbanistico. Anche il presente bene, ubicato al piano primo è conforme urbanisticamente e catastalmente. L'immobile non presenta, però, certificazione di agibilità.

Il presente bene è disposto sul lato destro rispetto al pianerottolo al piano primo del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e vano camera da letto. Dal bagno è possibile uscire lateralmente, attraverso una porta finestra, alla tettoia ubicata sul vano garage.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato sono state rilevate le seguenti criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata e tettoia esterna, aperta su tre lati e non dichiarata al comune e al catasto. Entrambe le difformità rilevate possono essere oggetto di sanatoria edilizia (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985)

Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Per la sanabilità delle opere descritte al precedente punto si stima una spesa di € 3.500,00 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima del bene.

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale commerciale ubicato al piano terra
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 3 sub 12 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 mq, rendita catastale euro 537,84

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un negozio/locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con civili abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

A seguito del primo accesso il sottoscritto ha potuto appurare la presenza del garage, realizzato sulla part.lla n. 4 ed accessibile dalla corte scoperta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900.

Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto.

Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una

apertura grande per permettere l'accesso alle auto al garage/deposito interno. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Dai regolamenti edilizi l'intera struttura immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittima dal punto di vista urbanistico. Anche il presente bene, ubicato al piano primo è conforme urbanisticamente e catastalmente. L'immobile non presenta, però, certificazione di agibilità.

Il presente bene è disposto sul lato sinistro rispetto alla facciata principale del fabbricato ed è composto da un doppio vano commerciale ed un locale wc con ripostiglio.

Il bene non presenta criticità.

Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come locale per attività commerciali. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 3 sub 8 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita catastale euro 180,76

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un alloggio situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori

Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

A seguito del primo accesso il sottoscritto ha potuto appurare la presenza del garage, realizzato sulla part.lla n. 4 ed accessibile dalla corte scoperta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900.

Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto.

Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere i garage interni. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Dai regolamenti edilizi l'intera struttura immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittima dal punto di vista urbanistico. Anche il presente bene, ubicato al piano primo è conforme urbanisticamente e catastalmente. L'immobile non presenta, però, certificazione di agibilità.

Il presente bene è disposto sul lato sinistro rispetto al pianerottolo al piano primo del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e vano camera da letto. Dal bagno è possibile uscire lateralmente, attraverso una porta finestra, alla tettoia ubicata sul vano garage.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si è rilevata la seguente criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata.

Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Per la sanabilità delle opere descritte al precedente punto si stima una spesa di € 700,00 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima del bene.

Bene n. 4

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo sottotetto.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 3 sub 9 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita catastale euro 284,05

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un alloggio situato al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia

per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

A seguito del primo accesso il sottoscritto ha potuto appurare la presenza del garage, realizzato sulla part.lla n. 4 ed accessibile dalla corte scoperta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900.

Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto.

Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere i garage interni. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Dai regolamenti edilizi l'intera struttura immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittima dal punto di vista urbanistico. Anche il presente bene, ubicato al piano primo è conforme urbanisticamente e catastalmente. L'immobile non presenta, però, certificazione di agibilità.

Il presente bene occupa l'intero piano secondo sottotetto del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e due vani camera da letto. Dal soggiorno, attraverso una scaletta esterna è possibile accedere ad un ballatoio retrostante con accesso anche alla parte alta del terreno (identificato alla part.IIIa n. 4).

Non si rilevano criticità urbanistiche e catastali.

Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Bene n. 5

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale commerciale ubicato al piano terra
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 3 sub 11 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 44 mq, rendita catastale euro 577,19

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un negozio/locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con civili abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

A seguito del primo accesso il sottoscritto ha potuto appurare la presenza del garage, realizzato sulla part.IIIa n. 4 ed accessibile dalla corte scoperta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900.

Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto.

Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere i garage interni. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Dai regolamenti edilizi l'intera struttura immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittima dal punto di vista urbanistico. Anche il presente bene, ubicato al piano primo è conforme urbanisticamente e catastalmente. L'immobile non presenta, però, certificazione di agibilità.

Il presente bene è disposto sul lato destro rispetto alla facciata principale del fabbricato ed è composto da un doppio vano commerciale ed un locale wc con ripostiglio.

Il bene non presenta criticità.

Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come locale per attività commerciali. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici.

Bene n. 6

<i>Ubicazione</i>	Comune di Maratea (Pz) in Via Alessandro Mandarini
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreno (vigneto con terrazzamenti)
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 particella 4 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria vigneto, classe 1, 272 mq e rendita dominicale di € 1,90 e agrario di € 1,12.

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere i garage interni. Dal piano strada, poi, sempre all'interno del cortile, attraverso una scala laterale è possibile raggiungere i piani superiori al garage, all'appartamento al piano terra laterale (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 7), ai terrazzamenti superiori ed anche al piano secondo sottotetto (identificato nel N.C.E.U. con il subalterno n. 9).

L'intero compendio immobiliare è ubicato nella zona individuata come V 1.4 (qualità areali costituite dalla stratificazione storica del tessuto urbano) del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre, è ubicato nella zona A delle residenze e uffici (per il fabbricato) e nella zona verde privato vincolato (per il terreno) del vigente Piano di Recupero del Comune di Maratea.

Il bene presenta le seguenti criticità: tettoia esterna, aperta su tre lati e non dichiarata al comune e al catasto.

Garage non denunciato al catasto.

Entrambe le difformità rilevate possono essere oggetto di sanatoria edilizia (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985)

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto

di pignoramento con le risultanze catastali;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

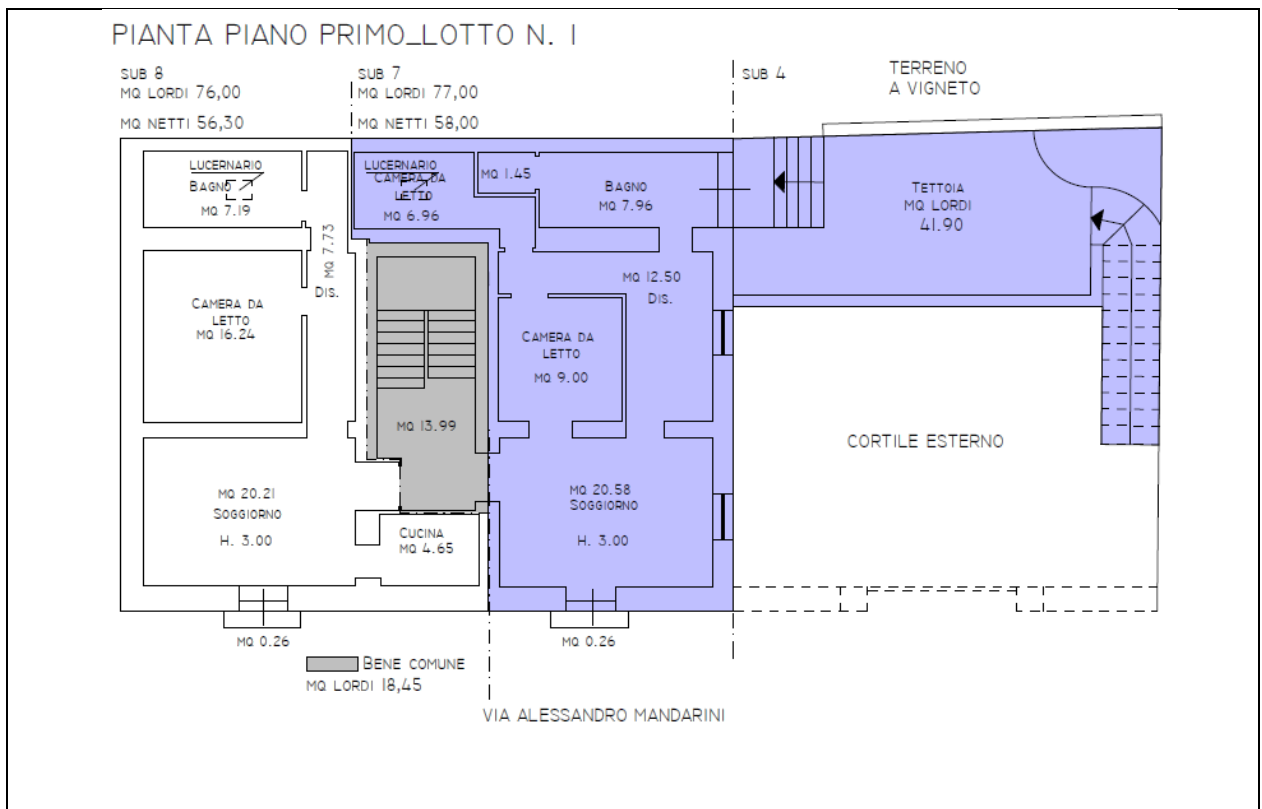
7. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano primo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 7**, intestata alla -----, ----- per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
8. Comune di Maratea (Pz) – Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 12**, intestata alla -----, nata a ----- per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
9. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano primo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 8**, intestata alla ----- per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
10. Comune di Maratea (Pz) – Abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 9**, intestata al ----- per il diritto di 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni);
11. Comune di Maratea (Pz) – Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 11**, intestata al ----- per il diritto di 1/1 della piena proprietà;
12. Comune di Maratea (Pz) – Terreno sito alla Via Alessandro Mandarini, identificato al Nuovo Catasto Terreni **al foglio n. 35 part.IIa n. 4**, intestata al -----
----- (Intestazione catastale da verificare).

E' importante fare rilevare che il terreno nell'estratto di mappa catastale risulta rappresentato come area edificata ma realmente non lo è o, per lo meno, lo è solo in parte. Pertanto, andrà denunciata la variazione e la corretta rappresentazione della part.IIa n. 4 del foglio n. 35.

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

LOTTO N. 1

BENE N. 1 E PARTE DEL BENE N. 6	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo con locale garage/deposito.
DATI CATASTALI	Appartamento identificato al Foglio n. 35 particella n. 3 sub 7 del N.C.E.U. Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita catastale euro 180,76 Tettoia esterna e locale garage. <u>Oggi terreno identificato al Foglio n. 35 particella n. 4 ma che dovrà essere oggetto di frazionamento catastale. Inoltre, l'accesso dalla strada comunale e lo spazio interno al cortile saranno comuni con i Lotti n. 3 e 5)</u>
UBICAZIONE	Via Alessandro Mandarini - Maratea (Pz)
DESCRIZIONE Il bene oggetto di pignoramento è composto da un alloggio situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra e civili abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto anch'esso destinato a civile abitazione. Il presente bene è disposto sul lato destro rispetto al pianerottolo al piano primo del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e vano camera da letto. Dal bagno è possibile uscire lateralmente, attraverso una porta finestra, alla tettoia ubicata sul vano garage. E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato sono state rilevate le seguenti criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata. Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici. Di pertinenza dell'alloggio vi sono la tettoia esterna e il locale garage con scala laterale per l'accesso al piano. Tale garage e tettoia fanno parte della part.lla n. 4 del foglio di mappa n. 35 (bene anch'esso oggetto di pignoramento).	



SUPERFICIE COMMERCIALE 77 MQ complessivi per l'alloggio e MQ 28,45 per il garage, MQ 78,92 per il cortile esterno (tale area sarà comune con il Lotto n. 3 e 5), vano scala interno di MQ 13,99 (comune con Lotti n. 3-5) e MQ 42 tettoia esterna.

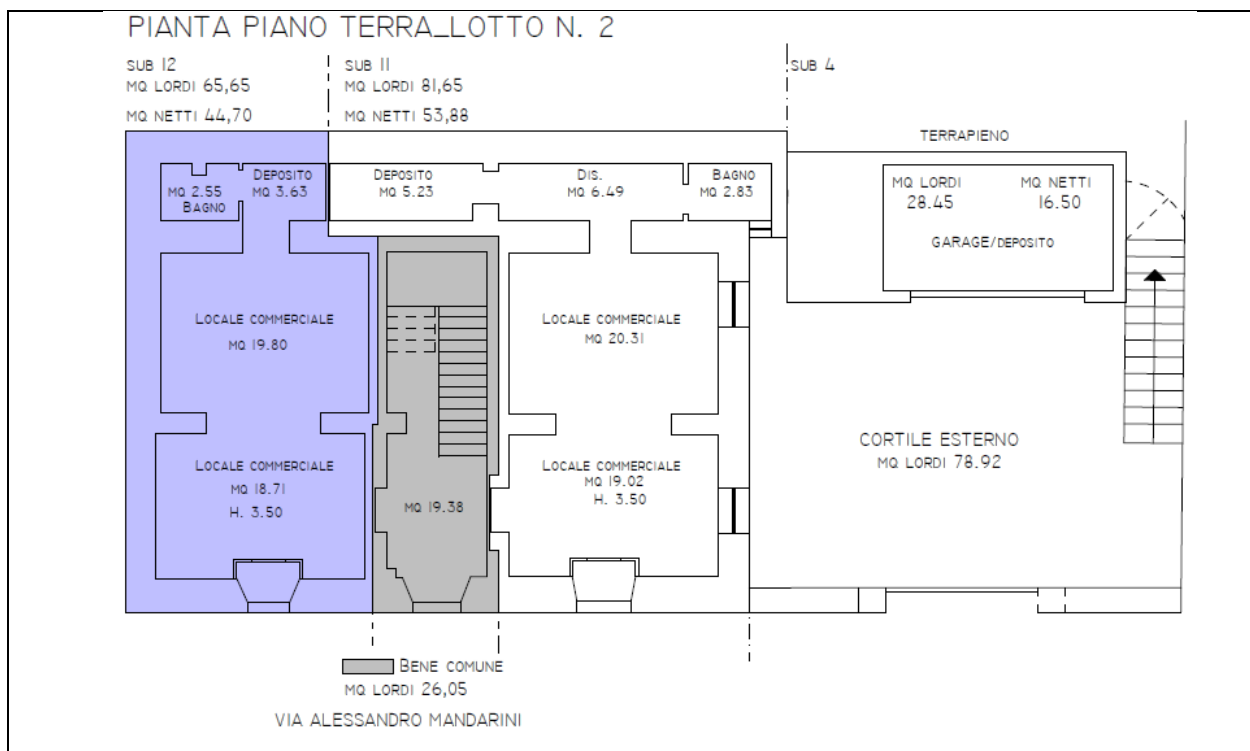
TIPOLOGIA	Alloggio al piano primo con garage e tettoia esterni.
CONTESTO	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Maratea.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CARATTERISTICHE	Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900. Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia.

	Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto. Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere il garage/deposito interno.
<i>AGIBILITA'</i>	Non possiede certificazione di agibilità.
<i>IMPIANTI</i>	Gli impianti sono a norma.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici. E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si è rilevata le seguenti criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata e tettoia

	esterna, aperta su tre lati e non dichiarata al comune e al catasto. Entrambe le difformità rilevate possono essere oggetto di sanatoria edilizia (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985)<u>Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 3.500,00 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.</u>
--	--

LOTTO N. 2

BENE N. 2	Locale commerciale ubicato al piano terra
DATI CATASTALI	Appartamento identificato al Foglio n. 35 particella n. 3 sub 12 del N.C.E.U. Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 mq, rendita catastale euro 537,84
UBICAZIONE	Via Alessandro Mandarini - Maratea (Pz)
DESCRIZIONE Il presente bene è disposto sul lato sinistro rispetto alla facciata principale del fabbricato ed è composto da un doppio vano commerciale ed un locale wc con ripostiglio.	



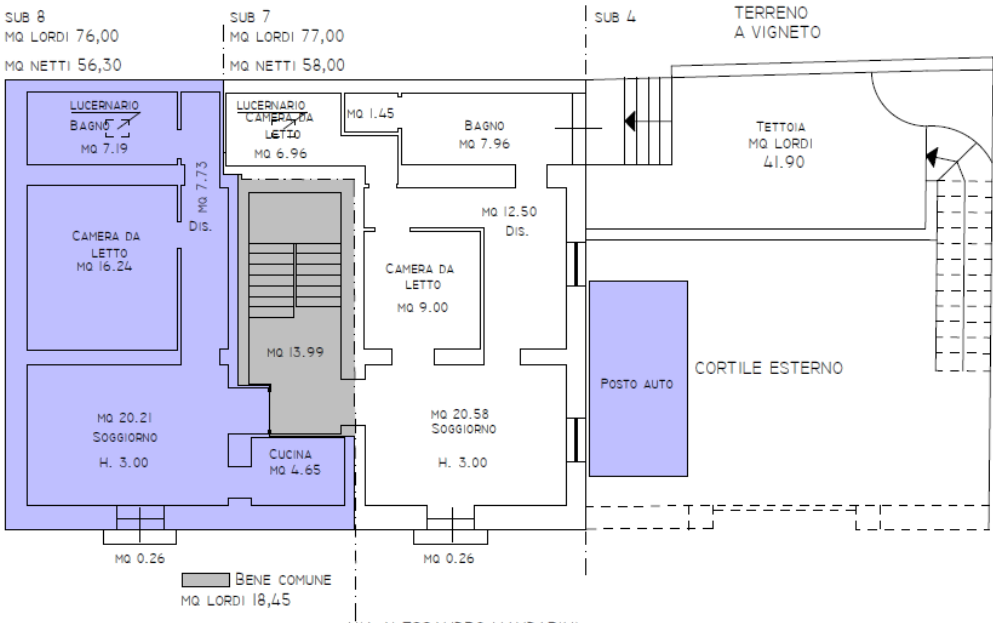
SUPERFICIE COMMERCIALE 65,65 MQ complessivi

TIPOLOGIA	Locale commerciale
CONTESTO	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Maratea.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CARATTERISTICHE	Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900. Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia. Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due

	disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto. Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere il garage/deposito interno.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici. Il bene non presenta criticità.

LOTTO N. 3

BENE N. 3 E PARTE DEL BENE N. 6	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo con locale garage/deposito.
--	---

DATI CATASTALI	Appartamento identificato al Foglio n. 35 particella n. 3 sub 8 del N.C.E.U. Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita catastale euro 180,76 Posto auto all'interno del cortile. <u>Oggi terreno identificato al Foglio n. 35 particella n. 4 ma che dovrà essere oggetto di frazionamento catastale. Inoltre, l'accesso dalla strada comunale e lo spazio interno al cortile saranno comuni con il Lotto n. 1 e 5)</u>
UBICAZIONE	Via Alessandro Mandarini - Maratea (Pz)
DESCRIZIONE Il presente bene è disposto sul lato sinistro rispetto al pianerottolo al piano primo del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e vano camera da letto. Dal bagno è possibile uscire lateralmente, attraverso una porta finestra, alla tettoia ubicata sul vano garage. Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici. Da pertinenza al presente bene e parte integrante del lotto è da costituire un posto auto all'ingresso del cortile con accesso comune con i lotti n. 1 e 5. Il posto auto sarà scoperto. PIANTA PIANO PRIMO  The floor plan shows two main apartment units. The left unit (SUB 8) includes a bathroom with a skylight (LUCERNARIO BAGNO, MQ 7.19), a bedroom (CAMERA DA LETTO, MQ 16.24), a living area (SOGGIORNO, MQ 20.21, H. 3.00), and a kitchen (CUCINA, MQ 4.65). The right unit (SUB 7) includes a bathroom (BAGNO, MQ 7.96), a bedroom (CAMERA DA LETTO, MQ 9.00), a living area (SOGGIORNO, MQ 20.58, H. 3.00), and a kitchen (CUCINA, MQ 4.65). Common areas (BENE COMUNE) include a central staircase (MQ 13.99), a small bathroom (MQ 1.45), and two small outdoor spaces (MQ 0.26 each). A large terrace (TETTOIA, MQ LORDI 41.90) is attached to the right unit. The plan also shows a car parking space (POSTO AUTO) in the external courtyard (CORTILE ESTERNO) and a vineyard area (TERRENO A VIGNETO) adjacent to SUB 4. The street 'VIA ALESSANDRO MANDARINI' is at the bottom.	

SUPERFICIE COMMERCIALE 76 MQ complessivi per l'alloggio e MQ 12,50 per il posto auto, MQ 78,92 per il cortile esterno (tale area sarà comune con il Lotto n. 1 e 5) e vano scala interno di MQ 13,99 (comune con Lotti n. 3-5).

TIPOLOGIA	Alloggio al piano primo con garage e tettoia esterni.
CONTESTO	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Maratea.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CARATTERISTICHE	Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900. Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia. Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto. Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere il garage/deposito interno.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici. E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si è rilevata la seguente criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata. <u>Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 700,00 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.</u>
--------------------------------	--

LOTTO N. 4

BENE N. 4 E PARTE DEL BENE N. 6	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo sottotetto con terreno di pertinenza.
DATI CATASTALI	Appartamento identificato al Foglio n. 35 particella n. 3 sub 9 del N.C.E.U. Categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita catastale euro 284,05 Terreno a vigneto esclusivo. <u>Oggi terreno identificato al Foglio n. 35 particella n. 4 ma che dovrà essere oggetto di frazionamento catastale.</u>

UBICAZIONE	Via Alessandro Mandarini - Maratea (Pz)
DESCRIZIONE Il presente bene l'intero piano secondo sottotetto del fabbricato ed è composto da un vano soggiorno, un vano sala pranzo/cucina, vano wc e due vani camera da letto. Dal soggiorno, attraverso una scaletta esterna è possibile accedere ad un ballatoio retrostante con accesso anche alla parte alta del terreno (identificato alla part.lla n. 4). Non si rilevano criticità urbanistiche e catastali. Passando alla descrizione del bene lo stesso può essere definito tipologicamente come alloggio per civile abitazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato ha tutti gli impianti, termico, elettrico e idrico. Gli infissi sono di discreta fattura ma non assicurano una buona tenuta all'aria e agli scambi termici. PIANTA PIANO MANSARDA SUB 9 MQ LORDI 171.16 MQ NETTI 128.98 VIA ALESSANDRO MANDARINI	
SUPERFICIE COMMERCIALE 171,16 MQ complessivi per l'alloggio e MQ 150,00 per il terreno.	
TIPOLOGIA	Alloggio al piano secondo sottotetto con terreno accessibile dal terrazzo retrostante.
CONTESTO	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Maratea.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CARATTERISTICHE	Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta

	delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900. Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia. Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto. Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere il garage/deposito interno.
<i>AGIBILITA'</i>	Non possiede certificazione di agibilità.
<i>IMPIANTI</i>	Gli impianti sono a norma.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali

	tecniche esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici. Il bene non presenta criticità.
--	--

LOTTO N. 5

BENE N. 5	Locale commerciale ubicato al piano terra
DATI CATASTALI	Locale commerciale identificato al Foglio n. 35 particella n. 3 sub 11 del N.C.E.U. Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 mq, rendita catastale euro 537,84
UBICAZIONE	Via Alessandro Mandarini - Maratea (Pz)
DESCRIZIONE Il presente bene è disposto sul lato destro rispetto alla facciata principale del fabbricato ed è composto da un doppio vano commerciale ed un locale wc con ripostiglio. PIANTA PIANO TERRA LOTTO N. 5 SUB 12 MQ LORDI 65,65 MQ NETTI 44,70 SUB 11 MQ LORDI 81,65 MQ NETTI 53,88 SUB 4 DEPOSITO MQ 5.23 BAGNO MQ 2.83 DIS. MQ 6.49 LOCALE COMMERCIALE MQ 19.80 LOCALE COMMERCIALE MQ 18.71 H. 3.50 LOCALE COMMERCIALE MQ 20.31 LOCALE COMMERCIALE MQ 19.02 H. 3.50 MQ 19.38 TERRAPIENO MQ LORDI 28.45 MQ NETTI 16.50 GARAGE/DEPOSITO CORTILE ESTERNO MQ LORDI 78.92 BENE COMUNE MQ LORDI 26,05 VIA ALESSANDRO MANDARINI	
SUPERFICIE COMMERCIALE 81,65 MQ complessivi	
TIPOLOGIA	Locale commerciale

<i>CONTESTO</i>	Zona centrale nei pressi del centro storico del Comune di Maratea.
<i>CONDIZIONI</i>	Buono stato di conservazione.
<i>CARATTERISTICHE</i>	Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno con manto di coppi. All'esterno presenta delle cornici ad intonaco tipiche dei fabbricati civili degli inizi del '900. Il piano terra è formato da un portone centrale con ingresso e vano scala interno, il tutto comune a tutti i proprietari. Sempre al piano terra, si accede dalla strada principale ai due locali commerciali, oggi utilizzati per la vendita, in uno, di hardware e software e, nell'altro, come parafarmacia. Attraverso la scala comune si accede ai tre appartamenti siti ai piani superiori, due disposti al piano primo ed uno occupante l'intero piano secondo sottotetto. Il vicino terreno, in parte edificato dal garage ed in parte da una tettoia aperta sui quattro lati e sovrastante il locale garage è, per la restante parte, formato da terrazzamenti in pietra e vegetazione autoctona. Anche tale terreno è accessibile dalla strada principale attraverso una apertura grande per permettere l'accesso alle auto per raggiungere il garage/deposito interno.
<i>AGIBILITA'</i>	Non possiede certificazione di agibilità.
<i>IMPIANTI</i>	Gli impianti sono a norma.
<i>CONFORMITA' URBANISTICA</i>	Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo

	dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici. Il bene non presenta criticità.
--	--

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

Il fabbricato è stato realizzato senza provvedimenti edilizi perché costruito in anni precedenti al 02/0/1967 e, pertanto, legittimo dal punto di vista urbanistico. Successivamente, in data 09/08/2001 la ----- faceva istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un garage interrato (ai sensi della Legge n. 122/89) in luogo dei locali tecnici esistenti. In data 14/01/2002, il Comune di Maratea rilasciava nulla osta per la realizzazione dei lavori richiesti con allegato parere di competenza della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

E' importante fare rilevare che alla data dell'accesso al fabbricato si è rilevata le seguenti criticità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata e tettoia esterna, aperta su tre lati e non dichiarata al comune e al catasto. Entrambe le difformità rilevate possono essere oggetto di sanatoria edilizia (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985).

Per la sanabilità delle opere descritte ai precedenti punti si stima una spesa di € 3.500,00 comprensiva di spese tecniche. Tale somma verrà detratta dalla stima dei beni.

I beni non posseggono APE (Attestazione di prestazione energetica).

Attualmente l'intero immobile viene utilizzato dagli esecutati mentre i locali commerciali sono in affitto a terzi.

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

Attualmente l'intero immobile viene utilizzato dagli esecutati mentre i locali commerciali sono in affitto a terzi.

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 pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo effettuata il 06/05/2009 iscritta a Potenza per € 1.200.000,00 a favore della BCC Cilento Centrale soc. coop, per azioni;
- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo effettuata il 22/06/2011 iscritta a Potenza per € 700.000,00 a favore della BCC Cilento Centrale soc. coop, per azioni;
- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo effettuata il 16/10/2014 iscritta a Potenza per € 280.000,00 a favore della BCC Cilento Centrale soc. coop, per azioni;
- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo effettuata il 30/03/2017 iscritta a Potenza per € 430.000,00 a favore della BCC Cilento Centrale soc. coop, per azioni;
- trascrizione del verbale di pignoramento, effettuata in data 12/12/2019 a cura dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Lagonegro rep. 778, a favore della BCC Cilento Centrale soc. coop, per azioni.

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 residenziali nel Comune di Maratea.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disaggregati 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 oblazione per sanatoria edilizia e correzioni catastali
- Oneri per frazionamento del terreno e accatastamento del locale garage e tettoia.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO N. 1 FORMATO DA :

**BENE N. 1 E PARTE DEL N. 6 – APPARTAMENTO, PER CIVILE ABITAZIONE,
UBICATO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO LOCALE GARAGE E CORTILE
E SCALA COMUNI - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.IIIa n. 3 sub 7 e parte della
part.IIIa n. 4**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 1800/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 1507/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1650 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 132**)

e dei coefficienti applicati (comprensivi della decurtazione per la sanatoria delle difformità riscontrate) il **valore di stima al mq da applicare è di € 1290,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 170.300,00 (euro CENTOSETTANTAMILATRECENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			▼
Piano senza ascensore	Primo: 0,90		▼
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90		▼
Esposizione	Su più lati: 1,05		▼
Affaccio	Su strada: 1,00		▼
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		▼
Balconi	Con due balconi: 1,05		▼
Distribuzione	Normale: 1,00		▼
Luminosità	Normale: 1,00		▼
Vetustà	45	anni	VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00		▼
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	▼	+ stabile Normale: 1,00 ▼
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		▼
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		▼
Locazione	Libero: 1,00		▼
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05		▼
Parcheggio	Più facile: 1,10		▼
Trasporti	Vicini: 1,05		▼
Traffico	Via rumorosa: 0,90		▼
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		▼
Produttività			▼
Altro			

PCA		X
PSA	0,900	X
ORI	0,900	X
ESP	1,050	X
AFF	1,000	X
TAG	1,000	X
BAL	1,050	X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,725	X
FIN	1,000	X
MAN	1,000	X
RIS	1,050	X
EFF	1,000	X
LOC	1,000	X
STA	1,050	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,050	X
TRAF	0,900	X
ZON	1,050	X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,779101	Coefficiente correttivo	0,779101
--	----------	-------------------------	----------

LOTTO N. 2 FORMATO DA :

BENE N. 2 – LOCALE COMMERCIALE - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.IIa

n. 3 sub 12

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio quelli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 1650/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1650 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie

commerciale del bene (quantificabili in **MQ 65,65**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 1400,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 95.200,00 (euro NOVANTACINQUEMILADUECENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore			
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90		
Esposizione	Su due lati: 1,00		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	< mq 70: 1,10		
Balconi			
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	45	anni	VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00		
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00		+ stabile Normale: 1,00
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Vicini: 1,05		
Traffico	Via rumorosa: 0,90		
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA		X
ORI	0,900	X
ESP	1,000	X
AFF	1,000	X
TAG	1,100	X
BAL		X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,725	X
FIN	1,000	X
MAN	1,000	X
RIS	1,050	X
EFF	1,000	X
LOC	1,000	X
STA	1,050	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,050	X
TRAF	0,900	X
ZON	1,050	X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,863705	Coefficiente correttivo	0,863705
--	----------	-------------------------	----------

LOTTO N. 3 FORMATO DA :

BENE N. 3 E PARTE DEL N. 6 – APPARTAMENTO, PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO AL PIANO PRIMO CON POSTO AUTO ESTERNO, CORTILE E SCALA COMUNI - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.IIa n. 3 sub 8 e parte della part.IIa n. 4

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 1800/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 1507/mq, per fabbricati con

caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1650 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 92,00**) e dei coefficienti applicati (comprensivi della decurtazione per la sanatoria delle difformità riscontrate) **il valore di stima al mq da applicare è di € 1200,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 110.400,00 (euro CENTODIECIMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Primo: 0,90		
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90		
Esposizione	Su due lati: 1,00		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		
Balconi	Con due balconi: 1,05		
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	45 anni	VET inserito	
Finitura	Ordinaria: 1,00		
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Normale: 1,00
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Vicini: 1,05		
Traffico	Via rumorosa: 0,90		
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA	0,900	X
ORI	0,900	X
ESP	1,000	X
AFF	1,000	X
TAG	1,000	X
BAL	1,050	X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,725	X
FIN	1,000	X
MAN	1,000	X
RIS	1,050	X
EFF	1,000	X
LOC	1,000	X
STA	1,050	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,050	X
TRAF	0,900	X
ZON	1,050	X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,742001
Coefficiente correttivo	0,742001

LOTTO N. 4 FORMATO DA :

BENE N. 4 E PARTE DEL N. 6 – APPARTAMENTO, PER CIVILE ABITAZIONE,

UBICATO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON TERRENO, CORTILE E

SCALA COMUNI - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.IIIa n. 3 sub 9 e parte della

part.IIIa n. 4

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio tra quello OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 1800/mq e quello del Borsino Immobiliare di € 1507/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1650 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 186**) e dei coefficienti applicati (comprensivi della decurtazione per la sanatoria delle difformità riscontrate) il **valore di stima al mq da applicare è di € 1350,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 251.000,00 (euro DUECENTOCINQUANTUNOMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		
Esposizione	Su più lati: 1,05		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		
Balconi	Con terrazzo: 1,10		
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	45	anni	VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00		
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Normale: 1,00
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Vicini: 1,05		
Traffico	Via rumorosa: 0,90		
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		
Produttività			
Altro			

PCA		X
PSA	0,900	X
ORI	1,000	X
ESP	1,050	X
AFF	1,000	X
TAG	0,900	X
BAL	1,100	X
DIS	1,000	X
LUM	1,000	X
VET	0,725	X
FIN	1,000	X
MAN	1,000	X
RIS	1,050	X
EFF	1,000	X
LOC	1,000	X
STA	1,050	X
PAR	1,100	X
TRAS	1,050	X
TRAF	0,900	X
ZON	1,050	X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,816202	Coefficiente correttivo	0,816202
--	----------	-------------------------	----------

LOTTO N. 5 FORMATO DA :

BENE N. 5 – LOCALE COMMERCIALE - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.IIa

n. 3 sub 11

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio quelli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di € 1650/mq, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1650 al metro quadrato, e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabili in **MQ 81,65**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 1400,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 114.300,00 (euro CENTOQUATTORDICIMILATRECENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore			
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		
Esposizione	Su due lati: 1,00		
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		
Balconi			
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	45	anni	VET inserito
Finitura	Ordinaria: 1,00		
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	▼	+ stabile Normale: 1,00
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		
Locazione	Libero: 1,00		
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05		
Parcheggio	Più facile: 1,10		
Trasporti	Vicini: 1,05		
Traffico	Via rumorosa: 0,90		
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		
Produttività			
Altro			

PCA		x
PSA		x
ORI	1,000	x
ESP	1,000	x
AFF	1,000	x
TAG	1,000	x
BAL		x
DIS	1,000	x
LUM	1,000	x
VET	0,725	x
FIN	1,000	x
MAN	1,000	x
RIS	1,050	x
EFF	1,000	x
LOC	1,000	x
STA	1,050	x
PAR	1,100	x
TRAS	1,050	x
TRAF	0,900	x
ZON	1,050	x
PROD		x
ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,87243
Coefficiente correttivo	0,87243

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.III.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di **€ 741.200,00 formante numero cinque lotti.**

Lagonegro, 05/08/2025

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

A circular blue ink stamp of the Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno. The text inside the stamp includes "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO", "COCILOVA", "MAURIZIO", and "ALBO N. 1785". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati e Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 4 - Atti comunali;
- Allegato n. 5 – Estratto dalla Banca dati OMI e del Borsino Immobiliare