

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 38 - 1988

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. De Piano Aniello Maria*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:
Banco Di Napoli S.p.a.
Napoli (NA)
C.F.: 06385880635
Oggi: AMCO
- DEBITORI:
xxxxxx Deceduta

xxxxxxxxx
Senise (PZ)
C.F. xxxxxx

xxxxxx Deceduta

xxxxxxxxxx Senise (PZ)
C.F. xxxxxx

xxxxxxxx Senise (PZ)
C.F. xxxxxxxx

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via L. Rinaldi, 16

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it

Sommario

1	Operazioni Peritali.....	3
2	Individuazione e confini catastali.....	4
3	Caratteristiche costruttive e descrizione generale dell'intero complesso immobiliare.	5
4	Formazione dei LOTTI e descrizione dei relativi beni.	6
5	Cronistoria dati catastali.....	20
6	Provenienza del Bene.....	22
7	Formalità Pregiudizievoli.....	23
8	Normativa Urbanistica.....	26
9	Regolarità Urbanistica.....	27
10	Servitù.....	27
11	Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.....	28
12	Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.	28
13	Stima.....	28

All'Ill.mo G.E.

Dott. De Piano Aniello Maria

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 13/03/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal Banco di Napoli S.p.a. (oggi AMCO) c/ Sig. xxxxxxxx, iscritta al n. RGE xxxxxxxx; in data 19/03/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 13 novembre 2024.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1 Operazioni Peritali

Il C.T.U., unitamente al custode dott. Avv. Italo Grillo, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 27/05/2024 alle ore 11.00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano

individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

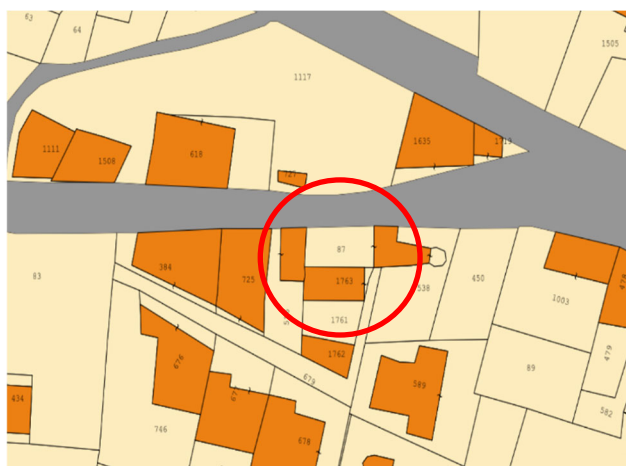
In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

2 Individuazione e confini catastali.



I beni rientrano tutti nel corpo di fabbrica contraddistinto nelle immagini sopra con il cerchio rosso. I Subalterni oggetto della presente perizia, fanno parte della particella 87 e 1763 e confine a Nord con Via G. Garibaldi ad Est con strada vicinale a Sud con la particella 1761 e ad Ovest con particella 516.

3 Caratteristiche costruttive e descrizione generale dell'intero complesso immobiliare.

Si tratta di un complesso immobiliare composto da tre locali al pian terreno e 4 appartamenti che si distribuiscono su altrettanti piani collegati tra di loro mediante una scala interna comune a tutti gli appartamenti. Il fabbricato è situato in Via Giuseppe Garibaldi del Comune di Senise (PZ), identificato nel NCEU al foglio 44, particella 87 e 1763. Il compendio è inserito in un contesto prevalentemente urbano, ben collegato a tutti i servizi essenziali della Cittadina di Senise. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite direttamente da un portone che affaccia sulla via Comunale. La struttura portante dell'edificio, oggetto di pignoramento, è mista in blocchi di tufo o cemento mentre la parte più recente con telaio in calcestruzzo armato e rompagnature in mattoni forati. La copertura, a quattro falde, in legno con sovrastanti tegole in cotto. Esternamente risultano rifiniti con intonaco civile solo i primi tre livelli e soltanto la facciata principale su via Garibaldi, le restanti superfici sono allo stato grezzo. L'intero immobile necessita di un intervento di ristrutturazione generale, sia sulle facciate e soprattutto in copertura, sui cornicioni perimetrali e sul terrazzo posto al piano quarto dal quale provengono le infiltrazioni all'immobile sottostante.

4 Formazione dei LOTTI e descrizione dei relativi beni.

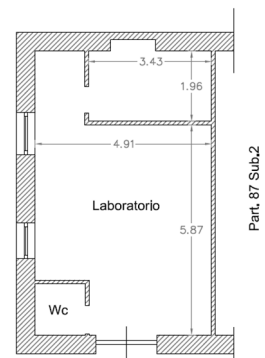
Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono nelle seguenti unità immobiliari situate nel Comune di Senise (PZ) così distinte in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

LOTTO 1

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Bene 1 - Locale adibito a Laboratorio - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.11 - Piano Terra.

Trattasi di un locale destinato catastalmente a Deposito, ma di fatto viene utilizzato come laboratorio per riparazione degli elettrodomestici e deposito dell'attività. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata. Si compone di un ampio vano principale, da un wc e un'area destinata a retrobottega.



Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	1		C/2	6	37 mq	48,00 mq	€ 57,33	T

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	37,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	H 2,95 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 1 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere accatastato con categoria C/2 "Locale Deposito", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

Vincoli od Oneri Condominiali.

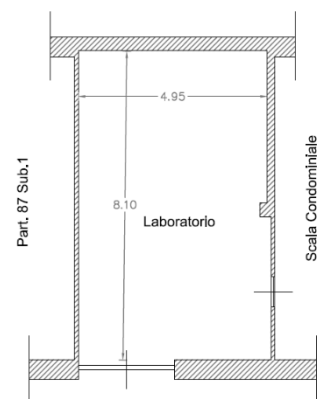
L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto è detenuto dal Sig. XXXXXX XXXXX il quale vi svolge la propria attività.

Bene 2 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 2 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.13
- Piano Terra.

Trattasi di un locale deposito posto al pian terreno che si distribuisce in un unico ambiente. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata.



Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	2		C/2	6	40 mq	47,00 mq	€ 61,97	T

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito	40,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	H 3,78 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 2 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria C/2 "Locale Deposito", e la planimetria presenta una piccola difformità che riguarda una porta di collegamento con il subalterno 2 non presente attualmente sullo stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

Vincoli od Oneri Condominiali.

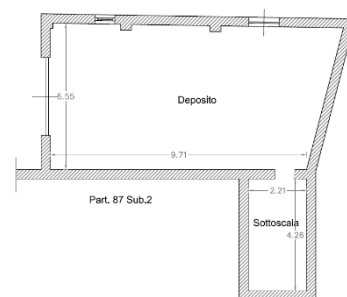
L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto è detenuto dal Sig. XXXXXXXXXXXX.

Bene 3 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi - Piano Terra.

Trattasi di un locale deposito posto al pian terreno che si distribuisce in un unico ambiente principale e un piccolo locale posto nel sottoscala. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura è quest'ultima realizzata in tempi più recenti. Allo stato attuale l'unità immobiliare in oggetto risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata.



Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	1763	1		C/2	7	60 mq	74 mq	€ 111,55	T

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito	66,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	H 3,65 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 3 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria C/2 "Locale Deposito", e la planimetria presenta una piccola difformità che riguarda il locale ricavato nel sottoscala. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

Vincoli od Oneri Condominiali.

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

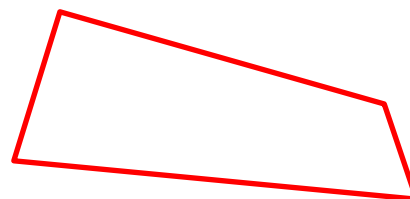
Alla data del sopralluogo l'immobile descritto è detenuto dal Sig. XXXXXXXX.

LOTTO 2

Bene 4 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 3 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Primo;

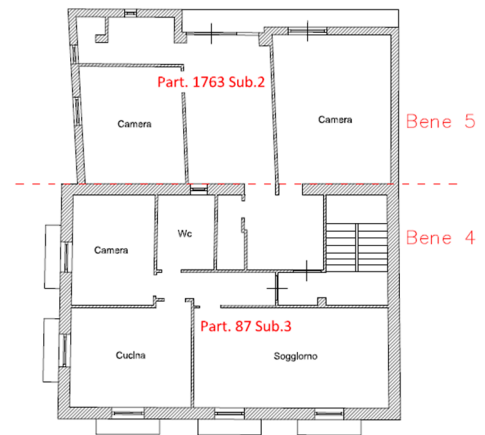
Bene 5 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 2 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Primo;

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di uno stabile sito in Corso Garibaldi, 15 del Comune di Senise (PZ), riportato nel NCEU al foglio 44, p.III 87 sub. 3 e p.III 1763 sub. 2 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è situato in prossimità del centro cittadino di Senise



in un contesto edilizio di abitazione similari adiacenti. Per accedere all'immobile bisogna raggiungere la scala comune a tutti i restanti appartamenti posti ai piani superiori.

Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione, non in perfette condizioni di manutenzione, con infissi in legno, tapparelle in pvc e priva di riscaldamento. Tale abitazione è di fatto suddivisa in due mini appartamenti composti nel complessivo da n.1 cucina, n.1 retrocucina, da n.5



vani, da n.2 bagni, n.2 disimpegni e n.1 ripostiglio. L'immobile risulta libero, non abitato, in godimento della famiglia dei soggetti esegutati. Il fabbricato risulta in regola con la normativa urbanistica in relazione alla porzione distinta con la particella n.87 sub 3, mentre risulta abusivamente realizzata la porzione distinta con la particella n.1763 sub 2.

Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	3		A/2	2	5,5 Vani	106,00 mq	€ 220,14	1
44	1763	2		A/3	3	4 vani	92 mq	€ 206,58	1

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	H 3,10 m	Primo
Terrazzi	17,00 mq	17,00 mq	0.10	1.70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				189,70 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene in oggetto si presentava in non perfette condizioni di conservazione, per il quale necessitano piccoli interventi di manutenzione.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo civile" e A/3 "abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta una piccola difformità che riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

Vincoli od Oneri Condominiali.

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile è in godimento della famiglia esecutata.

LOTTO 3

Bene 6 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 4 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15
- Piano Secondo;

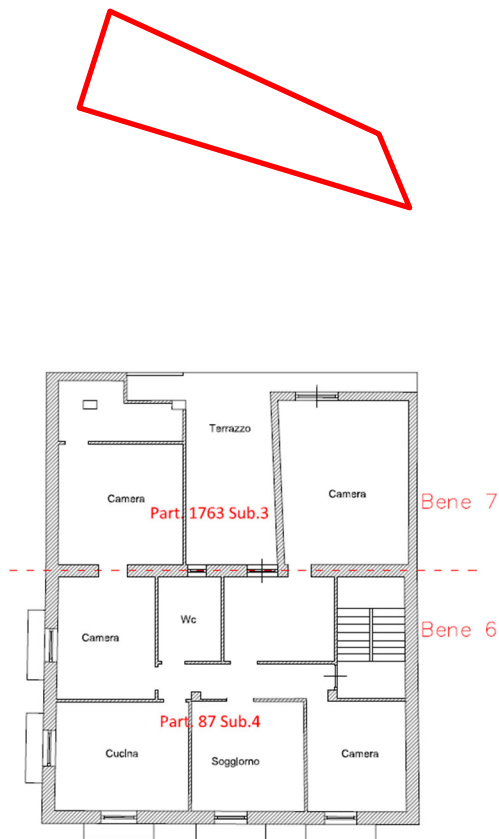
Bene 7 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 1763 sub 3 di cat. A/3 – Corso Garibaldi -
Piano Secondo;

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di uno stabile sito in Corso Garibaldi, 15 del Comune di Senise (PZ), riportato nel NCEU al foglio 44, p.IIa 87 sub. 4 e p.IIa 1763 sub. 3 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è situato in prossimità del centro cittadino di Senise in un contesto edilizio di abitazione similari adiacenti. Per accedere all'immobile bisogna raggiungere la scala comune a tutti i restanti appartamenti posti ai piani superiori.

Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione, però in buone condizioni di

manutenzione, con infissi in legno, doppi infissi in alluminio, tapparelle in pvc e provvista di riscaldamento con Caldaia a Metano. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio, da n.4 vani, da n.1 bagno, n.1 disimpegno e n.2 ripostigli. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi e pertinenziale terrazzo coperto.

Il fabbricato risulta in regola con la normativa urbanistica in relazione alla porzione distinta con la particella n.87 sub 4, mentre risulta abusivamente realizzata la porzione distinta con la particella n.1763 sub 3.



Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	4		A/2	2	5,5 Vani	106 mq	€ 220,14	2
44	1763	3		A/3	3	4,5 vani	81 mq	€ 232,41	2

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	H 3,10 m	Secondo
Terrazzi	33,00 mq	33,00 mq	0.10	3.30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				175,30 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene in oggetto si presentava in discreto stato di conservazione.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo civile" e A/3 "abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta una piccola difformità che riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

Vincoli od Oneri Condominiali.

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno degli eredi dei soggetti eseguiti.

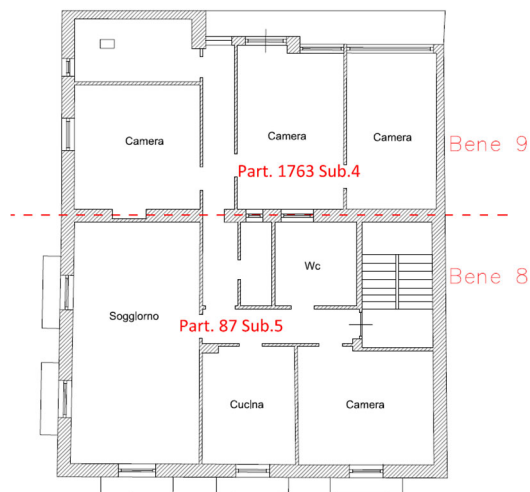
LOTTO 4

Bene 8 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 5 di cat. A/2– Corso Garibaldi n.15 - Piano Terzo;

Bene 9 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 1763 sub 4 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Terzo;

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di uno stabile sito in Corso Garibaldi, 15 del Comune di Senise (PZ), riportato nel NCEU al foglio 44, p.IIa 87 sub. 5 e p.IIa 1763 sub. 4 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è situato in prossimità del centro cittadino di Senise in un contesto edilizio di abitazione simili adiacenti. Per accedere all'immobile bisogna raggiungere la scala comune a tutti i restanti appartamenti posti ai piani superiori.

Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione, in pessime condizioni di manutenzione, con infissi in legno, doppi infissi in alluminio, tapparelle in pvc e provvista e priva di riscaldamento. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio, da n.4 vani, da n.2 bagni, n.1 disimpegno e n.1 ripostiglio. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi.



La porzione di fabbricato in esame risulta abusivamente realizzata, quindi non in regola con la normativa edilizia.

Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	5		A/2	3	4,5 Vani	101 mq	€ 214,98	3
44	1763	4		A/3	3	4,5 vani	89 mq	€ 232,41	3

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	189,00 mq	1,00	189,00 mq	H 3,10 m	Terzo
Terrazzi	17,00 mq	17,00 mq	0.10	1.70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				190,70 mq		

Stato Conservativo.

Alla data di sopralluogo il bene in oggetto si presentava in pessime condizioni di conservazione, con evidenti infiltrazioni sui soffitti delle camere dovute alla scarsa impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante. Per l'immobile in questione necessitano sostanziali interventi di manutenzione per il ripristino degli intonaci dei soffitti, previo l'impermeabilizzazione del terrazzo posto al piano superiore.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo civile" e A/3 "abitazione di tipo economico", e la planimetria risulta conforme con quanto presente presso l'Ente.

Vincoli od Oneri Condominiali.

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto è detenuto dal Sig. xxxxxx

LOTTO 5

Bene 10 – Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 6 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Quarto;

Bene 11 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 1763 sub 5 di cat. C/2– Corso Garibaldi - Piano Quarto;

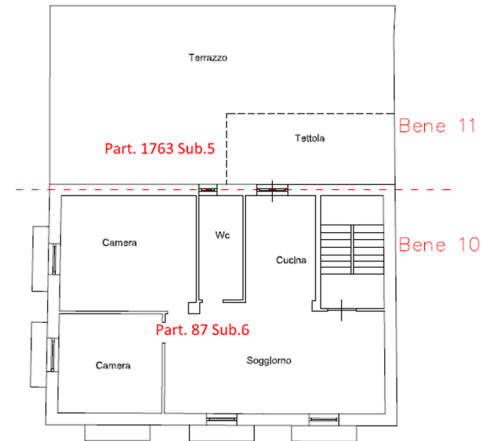
Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di uno stabile sito in Corso Garibaldi, 15 del Comune di Senise (PZ), riportato nel NCEU al foglio 44, p.IIa 87 sub. 6 e p.IIa 1763 sub. 5 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è situato in prossimità del centro cittadino di



Senise in un contesto edilizio di abitazione simili adiacenti. Per accedere all'immobile bisogna raggiungere la scala comune a tutti i restanti appartamenti posti ai piani superiori. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti pressappoco agli anni 90, in discrete condizioni di manutenzione, con infissi in legno, doppi infissi in alluminio, pavimenti in monocottura e impianti perfettamente funzionanti.

Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio, da n.2 vani, da n.1 bagni. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi ed un ampio terrazzo.

La porzione di fabbricato in esame risulta abusivamente realizzata, quindi non in regola con la normativa edilizia.



Dati catastali.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
44	87	6		A/2	3	5 Vani	101 mq	€ 238,86	4
44	1763	5		C/2	8	19 mq	27 mq	€ 42,19	4

Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	H 3,10 m	quarto
Terrazzi	79,00 mq	79,00 mq	0.10	7.90 mq		
Deposito	17,00 mq	17,00 mq	0.10	1,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				114,60 mq		

Stato Conservativo.

Alla data del sopralluogo, lo stato di conservazione del bene risultava discreto. Si sono tuttavia rilevate alcune criticità, in particolare in corrispondenza degli angoli del soffitto dove sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere correttamente accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo civile" e C/2 "Locale deposito", e la planimetria risulta conforme con quanto presente presso l'Ente.

Vincoli od Oneri Condominiali.

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto è detenuto dal Sig. xxxxxxxx.

5 Cronistoria dati catastali.

Bene 1 - Locale adibito a Laboratorio - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.11 - Piano Terra;

Bene 2 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 2 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.13 - Piano Terra;

Bene 4 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 3 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Primo;

Bene 6 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 4 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Secondo;

- Dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987

xxxxxx

- dal 30/06/1987 al 24/09/1999

xxxxxx

XXXXXXXXXX

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/12/1989 - UR
Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 239 n. 113 registrato in data
24/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 2784.1/1991 in atti dal 05/12/1994

- dal 24/09/1999

XXXXXXXXXX

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del
24/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio

n. 234 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n.
6050.1/2001 Reparto PI di POTENZA in atti dal 05/06/2001.

Altre Variazioni:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/11/1967, prot. n. 000001245

Bene 8 - Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 5 di cat. A/2– Corso Garibaldi n.15 - Piano Terzo;

Bene 10 – Appartamento - Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 6 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Quarto;

- dal 18/11/2014

XXXXXX

xxxxxxx

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 18/11/2014
Pratica n. PZ0127229 in atti dal 18/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN
SOPRAELEVAZIONE (n. 3172.1/2014)

Altre Variazioni:

- Variazione NEL CLASSAMENTO del 18/11/2015 Pratica n. PZ0144753 in atti dal 18/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65337.1/2015)

Bene 3 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi - Piano Terra;

Bene 5 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 2 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Primo;

Bene 7 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 3 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Secondo;

Bene 9 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 4 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Terzo;

Bene 11 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 5 di cat. C/2– Corso Garibaldi - Piano Quarto;

- dal 20/11/2014

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Altre Variazioni:

- COSTITUZIONE del 20/11/2014 Pratica n. PZ0129307 in atti dal 20/11/2014 COSTITUZIONE (n. 3200.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2015 Pratica n. PZ0146264 in atti dal 21/11/2015

6 Provenienza del Bene.

Bene 1 - Locale adibito a Laboratorio - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.11 - Piano Terra;

Bene 2 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 2 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.13
- Piano Terra;

Bene 4 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 3 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15
- Piano Primo;

Bene 6 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 4 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15
- Piano Secondo;

Non sono stati pervenuti atti di provenienza dei beni.

Bene 3 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi -
Piano Terra;

Bene 5 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 2 di cat. A/3 – Corso Garibaldi -
Piano Primo;

Bene 7 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 3 di cat. A/3 – Corso Garibaldi -
Piano Secondo;

Bene 9 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 4 di cat. A/3 – Corso Garibaldi -
Piano Terzo;

Bene 11 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 5 di cat. C/2– Corso Garibaldi -
Piano Quarto;

I beni sopra descritti, risultano edificati sulla particella ex 520 del Foglio 44, e costituiti il
20/11/2014 dal precedente CTU.

Pertanto di seguito si riporta l'atto di provenienza della particella 520 (area di sedime dei
Beni 3, 5, 7, 9 e 11),

- Axxxxxxxxxxxxx
a seguito di Atto di Acquisto per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Bene 8 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 5 di cat. A/2– Corso Garibaldi n.15 -
Piano Terzo;

Bene 10 – Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 6 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15
- Piano Quarto;

I beni sopra descritti, risultano edificati in sopraelevazioni della particella 87 del Foglio
44, e costituiti il 20/11/2014 dal precedente CTU.

7 Formalità Pregiudizievoli.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al
10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità:

- Bene 1** - Locale adibito a Laboratorio - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.11 - Piano Terra;
- Bene 2** - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 2 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.13 - Piano Terra;
- Bene 3** - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi - Piano Terra;
- Bene 4** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 3 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Primo;
- Bene 5** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 2 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Primo;
- Bene 6** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 4 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Secondo;
- Bene 7** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 3 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Secondo;
- Bene 8** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 5 di cat. A/2– Corso Garibaldi n.15 - Piano Terzo;
- Bene 9** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 4 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Terzo;
- Bene 10** – Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 6 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Quarto
- Bene 11** - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 5 di cat. C/2– Corso Garibaldi - Piano Quarto;

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE del 19/04/1999** - Registro Particolare 4218 Registro Generale 5239
Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 577/99 del 12/04/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Per la quota di 1/12 dei Beni: 1, 2, 4, 6.
A favore di S.E.M. S.P.A.

- **TRASCRIZIONE del 04/06/2001** - Registro Particolare 6050 Registro Generale 7392
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 234 del 24/09/1999
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Per la quota di 1/12 dei Beni: 1, 2, 4, 6.
A favore di ERARIO DELLO STATO

- **TRASCRIZIONE del 04/05/2016** - Registro Particolare 6417 Registro Generale 7504
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6712 del 04/04/1996
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5307 del 1996

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE del 25/03/1995** Registro Particolare 239 Registro Generale 4170
IPOTECA GIUDIZIALE
Per la quota di 1/12 dei Beni: 1, 2, 4, 6 e la ex part. 520 (terreno su cui risultano edificate ad oggi i beni 3, 5, 7, 9, 11)
A favore di "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"
- **ISCRIZIONE del 31/08/1999** - Registro Particolare 1746 Registro Generale 12323
Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio DEL 26/08/1999
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI
Rogante: S.E.M. SPA
Rep. 686/99
Data: 26/08/1999
Capitale £ 11.015.508
Totale £ 11.015.508
Per la quota di 2/3 della part. 520 (terreno su cui risultano edificate ad oggi i beni 3, 5, 7, 9, 11)
A favore di S.E.M. S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(PZ)
- **ISCRIZIONE del 01/09/2001** - Registro Particolare 1585 Registro Generale 12414
Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio DEL 27/08/2001
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI
Rogante: S.E.M. SPA
Rep. 2793/2001
Data: 27/08/2001
Capitale £ 85.323.838
Totale £ 85.323.838
Per la quota di 1/12 della part. Ex 520 (terreno su cui risultano edificate ad oggi i beni 3, 5, 7, 9, 11)
A favore di S.E.M. S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- **ISCRIZIONE del 09/12/2002** - Registro Particolare 3598 Registro Generale 20077
Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio DEL 07/10/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI
Rogante: S.E.M. SPA

Rep. 5372

Data: 07/10/2002

Capitale € 4.415,04

Totale € 4.415,04

Per la quota di 1/2 della part. 87 e ex 520 (terreno su cui risultano edificate ad oggi i beni 3, 5, 7, 9, 11)

A favore di S.E.M. S.P.A.

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **ISCRIZIONE del 22/01/2005** - Registro Particolare 349 Registro Generale 2024
Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 19072 del 12/01/2005
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
Rogante: S.E.M. SPA
Rep. 19072
Data: 12/01/2005
Capitale € 50.589,99
Totale € 101.179,98
Per la quota di 1/12 dei Beni: 1, 2, 4, 6 e la ex part. 520 (terreno su cui risultano edificate ad oggi i beni 3, 5, 7, 9, 11)
A favore di S.E.M. S.P.A.

8 Normativa Urbanistica.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Senise, il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono in zona nella seguente zona:



Suolo Urbanizzato – tessuti di recente formazione non consolidati intensivi Art. 18 e rientranti nella zona di rispetto cimiteriale.

9 Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Senise (PZ), ha riscontrato che risultano abusivamente realizzati:

- il 3° e il 4° Piano della porzione di fabbricato prospiciente Corso Garibaldi (identificabili nei sub 5 e sub 6 della Particella n.87 del Foglio n.44)
- l'intero ampliamento realizzato nella parte posteriore (lungo il lato posto a sud) del corpo di fabbrica principale, opposto a Corso Garibaldi per tutti i piani realizzati (identificabili nei sub 1-2-3-4-5 della Particella n.1763 del Foglio n.44)

Si conclude pertanto che il fabbricato è stato regolarmente realizzato solo limitatamente ai sub 1-2-3-4 della P.Illa n.87, mentre tutte le altre Unità Immobiliari sono da considerarsi realizzate abusivamente.

Non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio e/o di sanatoria.

A tal proposito si rammenta che l'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.". La sanabilità delle opere e le correlate oblazioni non sono valutabili se non a fronte di presentazione di apposita istanza al comune interessato in applicazione delle norme succitate. Tale facoltà la può esercitare esclusivamente il soggetto aggiudicatario, nei termini di Legge.

10 Servitù.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sui beni.

11 Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

I beni non ricadono sul suolo demaniale.

Si fa presente che in seguito a decreto di trasferimento immobili dell'Autorità Giudiziaria del 24/09/1999 Trascrizione n. 6050.1/2001 Repertorio n.: 234 Rogante: TRIBUNALE Sede: LAGONEGRO, sulle Unità Immobiliari edificate sulla Particella n.87 e precisamente per i sub 1-2-3-4 (beni 1-2-4-6) per assegnazione diretta e per i sub 5-6 (beni 8-10) perché unità afferenti edificate in sopraelevazione, risulta proprietario per la quota di 112/10000 l'ERARIO DELLO STATO con sede in ROMA.

12 Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

13 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione,

allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e

dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

LOTTO 1

Bene 1 - Locale adibito a Laboratorio - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.11 - Piano Terra.

Bene 2 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 2 di cat. C/2 – Corso Garibaldi n.13 - Piano Terra.

Bene 3 - Locale Deposito - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1 di cat. C/2 – Corso Garibaldi - Piano Terra.

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 250,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 250,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 350,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **283,33 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>

<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,94</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,81

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 283,33
Coefficiente di riduzione	0,81

valore unitario ridotto	€ 229,50
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **489,50 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1	37,00 mq	229,50 €/mq	8.491,50 €
Bene 2	46,00 mq	229,50 €/mq	10.557,00 €
Bene 3	75,00 mq	229,50 €/mq	17.212,50 €
		Totale	36.261,00 €

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **1.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 500,00;*
- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 1	8.491,50 €	1.000,00 €	1.123,73 €	6.367,78 €
Bene 2	10.557,00 €	1.000,00 €	1.433,55 €	8.123,45 €
Bene 3	17.212,50 €	1.000,00 €	2.431,88 €	13.780,63 €
			Totale	28.271,85

Valore finale del Lotto 1: € 28.300,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventottomilatrecento/00 euro*

Si precisa che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 1 e sub 2 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

$$(6.367,78 € + 8.123,45 €) \times 112/10000 = € 162,30$$

LOTTO 2

Bene 4 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 3 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Primo;

Bene 5 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 2 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Primo;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 500,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 550,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 600,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **550,00 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,93</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,80

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 550,00
Coefficiente di riduzione	0,80

valore unitario ridotto	€ 440,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **440,00 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 4 - 5	189,70 mq	440,00 €/mq	83.468,00 €

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **1.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 500,00;*
- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 4 - 5	83.468,00 €	1.000,00 €	12.370,20 €	70.097,80 €

Valore finale del Lotto 2: € 70.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: settantamila/00 euro

Si precisa che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 3 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

$(36.950,00 \text{ € Valore sul sub3}) \times 112/10000 = \text{€ } 413,86$

LOTTO 3

Bene 6 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 4 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Secondo;

Bene 7 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 3 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Secondo;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 500,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 550,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 600,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **550,00 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,93</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>

<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,80

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 550,00
Coefficiente di riduzione	0,80

valore unitario ridotto	€ 440,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **440,00 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 6 - 7	175,30 mq	440,00 €/mq	77.132,00 €

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **1.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 500,00;*
- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 6 - 7	77.132,00 €	1.000,00 €	11.419,80 €	64.712,20 €

Valore finale del Lotto 3: € 64.700,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: sessantaquattromilasettecento /00 euro

Si precisa che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 4 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

$(36.950,00 \text{ € Valore sul sub. 4}) \times 112/10000 = \text{€ } 413,86$

LOTTO 4

Bene 8 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 5 di cat. A/2– Corso Garibaldi n.15 - Piano Terzo;

Bene 9 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 4 di cat. A/3 – Corso Garibaldi - Piano Terzo;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 500,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 550,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 600,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **550,00 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di regolarità urbanistica</i>	<i>0,93</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,80

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 550,00
Coefficiente di riduzione	0,80

valore unitario ridotto	€ 440,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **440,00 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 8 - 9	190,70 mq	440,00 €/mq	83.908,00 €

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **500,00:**

- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 8 - 9	83.908,00 €	500,00 €	12.511,20 €	70.896,80 €

Valore finale del Lotto 4: € 70.900,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *settantamilanovecento/00 euro*

Si precisa che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 5 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

$(36.950,00 \text{ € Valore sul sub. 5}) \times 112/10000 = \text{€ } 413,86$

LOTTO 5

Bene 10 – Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 87 sub 6 di cat. A/2 – Corso Garibaldi n.15
- Piano Quarto;

Bene 11 - Appartamento - Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 5 di cat. C/2– Corso Garibaldi -
Piano Quarto;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

“Borsino immobiliare” = 500,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 550,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 600,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **550,00 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche,
a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di regolarità urbanistica</i>	<i>0,93</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,80

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$

valore unitario medio	€ 550,00
Coefficiente di riduzione	0,80

valore unitario ridotto	€ 440,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **440,00 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 10 - 11	114,60 mq	440,00 €/mq	50.424,00 €

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **500,00:**

- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 10 - 11	50.424,00 €	500,00 €	7.488,60 €	42.435,40 €

Valore finale del Lotto 5: € 42.400,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *quarantaduemilaquattrocento/00 euro*

Si precisa che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 5 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

(36.950,00 € Valore sul sub. 6) x 112/10000 = € 413,86

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 13/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*

