
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Codice fiscale: 00651990582

Partita IVA: 09339391006

Via Vittorio Veneto, 119

00187 - Roma (Rm)

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2017 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.720,80	16

INCARICO

In data 23/10/2017, il sottoscritto Geom. De Luca Fausto, con studio in Corso Vittorio Emanuele II°, 169/A - 85043 - Latronico (PZ), email fdl.75@libero.it, PEC fausto.de.luca@geopec.it, Tel. 0973 655309, Fax 0973 655309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senise (PZ) - Via Crispi, 58, piano T (Coord. Geografiche: 40°08'34"N 16°17'29"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati, in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, tali ambienti, quindi, non sono comunicanti tra loro tranne che attraversando il cortile all'aperto. Il cortile esterno, compreso nel bene pignorato, è costituito dalla rampa di accesso dalla strada comunale Via Francesco Crispi e dalle aree circostanti i corpi di fabbrica, non ben definite a terra. Il bene pignorato è collocato in zona immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente la certificazione notarile contenente le generalità anagrafiche degli immobili pignorati, quindi l'ubicazione ed i dati catastali, trascrizioni, iscrizioni gravanti sullo stesso. Pertanto, la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2° si può ritenere completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

E' stato acquisito estratto di matrimonio, presso il Comune di Senise (Pz), dal quale l'esecutata risulta coniugata come da atto n. 42 P. II S. A dell'anno 1977, e non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale. A tale riguardo si precisa che l'esecutata, nel corso del sopralluogo ha riferito di essere

separata legalmente, come risulta dalla sentenza nella causa iscritta al n.3976/02 R.G. cron.307 Tribunale di Salerno I Sezione Civile e come certificato, nel contratto di mutuo, dal Notaio Dr. Paolo Califano in Salerno.

CONFINI

L'immobile è confinante con sul Lato Ovest, con sul lato Sud e con la stessa eseguita sugli altri lati, oltre ad avere n.2 accessi carrabili sulla via Comunale Francesco Crispi sul lato Est e Sud.

Agli atti catastali risulta:

- sul lato Ovest con particella 388 con intestatari .

- sul lato Sud con particella 390 con intestatari ;

con particella 929 con intestatari ;

e con particella 1452 con intestatari la stessa eseguita.

- sul lato Est con particella 1454 con intestatari la stessa eseguita.

- sul lato Nord con particella 1450 con intestatari la stessa eseguita.

Dal titolo di provenienza (Atto pubblico del 7/7/92 Rep. n. 4125) risulta:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Cucina/pranzo	19,79 mq	27,72 mq	1,00	30,78 mq	2,80 m	Terra
Pertinenza (cavità ipogea1)	45,39 mq	53,65 mq	0,20	10,73 mq	3,00 m	Terra/Interrato
Pertinenza (cavità ipogea2)	7,40 mq	11,45 mq	0,20	2,29 mq	3,50 m	Terra/interrato
Abitazione - Letto 1	18,79 mq	23,22 mq	1,00	23,22 mq	2,50 m	Terra
Abitazione - Letto2	6,24 mq	9,05 mq	1,00	9,05 mq	2,45 m	Terra
Abitazione - wc1	4,08 mq	5,17 mq	1,00	5,17 mq	1,90 m	Terra
Abitazione - wc2	4,75 mq	7,20 mq	1,00	7,20 mq	2,53 m	Terra
Abitazione - wc3	1,88 mq	2,35 mq	1,00	2,35 mq	2,17 m	Terra
Balcone scoperto	17,16 mq	17,16 mq	0,25	4,29 mq	0,00 m	Terra
Cortile/Giardino	232,00 mq	232,00 mq	0,18	41,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è di mq 136,84 , di cui di superficie scoperta mq 46,05.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 07/07/1992		Catasto Terreni Fg. 44, Part. 401 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 56 Reddito dominicale 1,06 Reddito agrario € 0,66
Dal 20/05/1978 al 07/07/1992		Catasto Terreni Fg. 44, Part. 389 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 25 Reddito dominicale 2,43 Reddito agrario € 1,68
Dal 07/07/1992 al 12/04/2005		Catasto Terreni Fg. 44, Part. 401 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 56 Reddito dominicale 1,06 Reddito agrario € 0,66
Dal 07/07/1992 al 12/04/2005		Catasto Terreni Fg. 44, Part. 389 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 25 Reddito dominicale 2,43 Reddito agrario € 1,68
Dal 12/04/2005 al 07/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1451 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 Rendita € 214,98 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che le particelle 389 e 401 del foglio 44, sopra elencate, sono state oggetto della Donazione (ATTO PUBBLICO del 07/07/1992 Rep. n. 4125 Rogante: NOTAIO IACCARINO)effettuata da , le quali sono le p.lle originarie da cui è derivata la p.la 1451 in seguito a Tipo mappale del 12/04/2005 protocollo n. PZ0039139 in atti dal 12/04/2005. La proprietà delle particelle originarie 389 e 401 del foglio 44 a carico del Sig. deriva da acquisto fatto con atto di compravendita per Notaio Sole Giuseppe Antonio di Sant'Arcangelo del 19/02/1959 registrato a Chiaromonte il 10/03/1959 al n.643.

Inoltre i dati catastali sopra elencati corrispondono:

- ai dati risultanti dal titolo di provenienza e nelle note di trascrizione;
- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1451			A2	3	4,5	77 mq	214,98	T	

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi effettuati e dalla consultazione della planimetrie catastale presenti agli atti dell'AGE, si evince la non corrispondenza delle suddette planimetrie catastali con lo stato di fatto rilevato (Vedi allegato n.15 Confronto Planimetrie).

Tali differenze consistono essenzialmente in:

- piccole differenze nella posizione di alcune aperture e nell'inserimento di altre;
- non è riportata la scala di accesso alla copertura piana sul corpo di fabbrica "Cucina pranzo";
- non è riportato il "lavatoio"
- non è riportato il "portico" ed il "terrazzo".

Inoltre, le cavità ipogee, rappresentate sulla mappa del C.T. e sulla planimetria agli atti del C.E.U. con linea tratteggiata, in seguito a mia richiesta di acquisizione di copia ai sensi della legge 241/1990 della Dichiarazione di Fabbricato Urbano (Docfa) (allegato n.13), sono risultate, a parere dello scrivente, non adeguatamente dichiarate come vani accessori, identica cosa vale per il portico, il terrazzo ed il lavatoio sopra menzionati.

Tali difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, comportano l'esecuzione di variazione per l'aggiornamento del catasto. I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita ammontano ad euro 800 al netto di IVA e Cassa.

A riguardo si allega elaborato grafico di confronto della planimetria catastale agli atti con rilievo attuale e elaborato "Docfa" agli atti dell'AGE (allegati 15 e 13).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Inoltre è presente agli atti certificazione notarile-

PATTI

L'immobile pignorato dai sopralluoghi effettuati risulta libero.

Non risultano agli atti dell'AGE contratti di locazione, come da certificazione del 12/12/2018 Prot. n. 83330 (vedi allegato n. 17), dal sottoscritto richiesto in pari data.

Stato conservativo

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su di esso non vi sono gravami diritti reali e/o personali, né servitù di alcun genere.

L'area in cui ricade è assoggettata a indici e vincoli urbanistici edilizi: suoli non urbanizzabili per vincolo geologico e morfologico.

Non vi sono in atto sequestri di alcun genere.

Non sono presenti nemmeno canoni, livelli e diritti demaniali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

UBICAZIONE – L'immobile è stato realizzato in due tempi diversi, una porzione in periodo antecedente il 1967 e la restante parte nel 1990 come risulta, rispettivamente, dall'attestato dell'UTC di Senise (allegato n.11) e dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria (allegato n.9).

E' collocato in una zona sud-est e immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise, su terreno in pendio e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi oltre a quelli principali (acqua, luce, telefono, ecc.). Esposizione: Nord, Est.

STATO DI CONSISTENZA – L'immobile si articola su un unico livello a piano terra ed è costituito da più corpi di fabbrica (indicate in planimetria, allegato n.14, con le lettere A,B, e C), separati e non direttamente comunicanti tra loro, oltre a due cavità ipogee (grotte) di pertinenza, direttamente accessibili dall'area esterna (indicate in planimetria con lettera D) . Il corpo A ospita un unico ambiente destinato a cucina/pranzo; il corpo B ha tre ambienti di cui due letti ed un servizio igienico, oltre al corpo scala che permette l'accesso alla copertura piana del corpo A; il corpo C si compone di due bagni ed un portichetto. Le cavità ipogee, corpo D, risultano essere vani accessori adibite a deposito/cantina/legnaia.

Altezze interne utili: Il corpo A ha un'altezza utile di mt. 2,80; il corpo B ha un'altezza media utile di mt. 2,30; il corpo C ha un'altezza media utile di mt. 2,30; il corpo D invece ha altezza utile di mt. 3,48.

Tutti i corpi sono comunicanti tra loro mediante il cortile esterno scoperto ed esclusivo. Tale cortile, così come rappresentato catastalmente, non risulta ben definito a terra, non esistono recinzioni che demarcano i limiti tra la particella 1451 con le particelle 1450 e 1452, tutte di proprietà dell'esecutata.

STATO CONSERVATIVO – Le strutture portanti verticali, dei corpi di fabbrica, risultano essere in muratura, presumibilmente in blocchi di calcestruzzo; i solai sono costituiti in putrelle e tavelloni, le coperture sono diverse: il corpo A, ad esempio, presenta una copertura a terrazzo con solaio in putrelle e tavelloni con sovrastante strato di guaina bituminosa; il corpo B ha coperture a falde con struttura portante in legno e manto in tegole "marsigliesi"; il corpo C in fine presenta una copertura con struttura portante in legno e manto costituito da pannelli in onduline.

Finiture interne all'immobile: pavimenti e rivestimenti in ceramica; le pareti risultano intonacate e imbiancate; le porte interne sono in legno tamburate, le finestre e le portefinestre sono in alluminio anodizzato (non a taglio termico).

Finiture esterne all'immobile: le pareti esterne presentano finiture ordinarie di tipo media fattura, con

materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità, prive di elementi di pregio.

Impianti: È provvista di impianti sufficienti ma, trattandosi di fabbricato di avanzata vetustà, risultano incompleti e da rimodernare.

l'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali in ghisa, servito dalla rete di distribuzione del gas metano; l'impianto idrico-sanitario sottotraccia e i relativi apparecchi in ceramica, a vista, sono in discrete condizioni; l'impianto elettrico, autonomo, risulta funzionante.

Stato d'uso dell'immobile: risulta disabitato e in stato di abbandono, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per il rinnovo degli impianti e delle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già esposto in precedenza, è stato richiesto all'AGE, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Territoriale di Lagonegro se esistessero contratti di locazione, con nota del 12/12/2018 Prot. n. 83327, alla quale lo stesso ufficio ha risposto con nota del 12/12/2018 Prot. n. 83330 che non risultano registrati contratti di locazione (vedi allegato n.17).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1992 al 01/03/2017		ATTO PUBBLICO (Riconoscimento e Donazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IACCARINO	07/07/1992	4125	795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Potenza	20/07/1992	9459	8295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		POTENZA	20/07/1992	1967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non risultano formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Regolamento Urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/06/2016 l'immobile pignorato ricade in area a Regime D'Uso Insediativo, N.U. (Geo) che "riguarda le aree non urbanizzate interessate da vincoli geologici e morfologici, sono consentiti soltanto gli interventi di ripristino e mitigazione d'impatto paesaggistico-ambientale oltre gli interventi di valorizzazione ambientale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta legittimato dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 160 del 14/04/2008, rilasciato dal Comune di Senise ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 49 della Legge n. 724 del 23/12/1994, in seguito alla richiesta, ai sensi del D.L. n. 649 del 25/11/1994, da parte del
Presso il Comune di Senise non sono stati rintracciati certificati di agibilità (Vedi allegata nota di trasmissione da parte del Comune di Senise, (allegato n. 6). Esiste invece Certificato d'idoneità statica ai sensi dell'art. 3 della legge n. 47 del 1985 (allegato n. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un confronto degli elaborati grafici (Pianta Piano Terra), allegati alla richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria di cui sopra, con lo stato attuale dei luoghi, risulta una piccola difformità che riguarda l'esistenza di una finestra nel locale Letto che non è riportata sugli elaborati grafici (vedi

allegato n.15).

La suddetta difformità risulta sanabile tramite una richiesta di una SCIA in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria (D.P.R. 380/2001) I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare tale difformità ammontano ad euro 1500.

Inoltre, dalle planimetrie allegate alla richiesta di permesso a Costruire in Sanatoria, risulta una porzione di fabbricato identificato come "locale non interessato al condono", a tal proposito il sottoscritto ha provveduto a fare nuova richiesta al Comune di Senise con Pec. del 06/11/18 a cui lo stesso Comune ha risposto con nota del 03/01/2019 attestando che "la porzione di fabbricato definita come locale non interessato al condono edilizio, è stato costruito antecedentemente all'anno 1967 e che per tanto all'epoca della sua realizzazione non occorreva acquisire alcun titolo Abilitativo da parte del proprietario" (vedi allegato n.11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici oltre ai vincoli urbanistici già rappresentati nella precedente sezione "Normativa urbanistica".

Non sono presenti oneri condominiali. Come già in precedenza descritto l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale ne ha parti comuni con altre unita immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senise (PZ) - Via Crispi, 58, piano T
Trattasi di immobile adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati, in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, tali ambienti, quindi, non sono comunicanti tra loro tranne che attraversando il cortile all'aperto. Il cortile esterno, compreso nel bene pignorato, è costituito dalla rampa di accesso dalla strada comunale Via Francesco Crispi e dalle aree circostanti i corpi di fabbrica, non ben definite a terra. Il bene pignorato è collocato in zona immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1451, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 43.022,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato 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 all'immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto per l'individuazione del valore di mercato, prende in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, considerando in contemporanea il valore di mercato zonale e dei valori riportati dalle agenzie immobiliari per fabbricati simili.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale A2 (tipologia civile) posta a ridosso del centro storico e nel perimetro urbano, secondo i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare primo semestre 2018 il valore a mq è pari ad un min € 530,00 ad un max €. 700,00.

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, preso in esame il prezzo medio di mercato come sopra rilevato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore al metro quadro iniziale di €. 600,00. Tale valore verrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che verrà descritto nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne ("STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI").

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano, nelle vicinanze del crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), per un coefficiente corrispondente di: 1,022

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 0,936

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in: 1,000

Nella zona in esame il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in: 1,000

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,001

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto: 1,000

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in: 1,000.

Non sono presenti elementi artificiali della zona (tralicci, torri, ecc.), pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,002

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: $1,022 \times 0,936 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,001 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,002 = 0,995$.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO NEL COMPLESSIVO

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

le facciate non presentano particolare valore architettonico, non sono presenti decori in facciata; i portoncini di accesso ai vari ambienti sono di un valore e materiale di buona considerazione; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 0,979.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente: 0,885

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: $0,979 \times 0,885 = 0,866$

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione, come già relazionato, non sono direttamente comunicanti tra loro tranne che passando dal cortile esterno; i bagni risultano dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo della parete della cucina è poco significativo e tale da non permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 0,882

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica scadente; le tinteggiature alle pareti sono di pessima fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione non è di forma e materiale estetico di particolare valore; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono di un discreto valore estetico; le placche elettriche sono di materiale e forma scadente. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 0,990.

L'abitazione si affaccia sulla corte interna, pertanto il coefficiente posizionale che ne deriva è: 0,878.

Le caratteristiche dimensionali dell'alloggio sono tali da considerare il coefficiente del medesimo in: 1,000.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo pari a: 0,973.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: $0,882 \times 0,990 \times 0,878 \times 1,000 \times 0,973 = 0,631$

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi a: zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: $0,959 \times 0,866 \times 0,631 = 0,524$.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 600,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 314,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Senise (PZ) - Via Crispi, 58, piano T	136,84 mq	314,40 €/mq	€ 43.022,50	100,00	€ 43.022,50
Valore di stima:					€ 43.022,50

Valore di stima: € 43.022,50

Deprezzamento del 5,35 %

Valore finale di stima: € 40.720,80

La percentuale di deprezzamento applicata corrisponde alla somma dei costi che un potenziale acquirente dovrà affrontare per regolarizzare le difformità, catastali ed urbanistiche, in precedenza esposte.

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a Senise in via Crispi al n. 58 e distinta in catasto al fg 44, mappale 1451 di proprietà dell'esecutata ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 40.720,80.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Latronico, li 11/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.1 Convocazione e verbali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.2 Richiesta ed Estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.3 EDM - Prot. n. T331248 (Aggiornamento al 18/01/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.4 Planimetria Catastale prot.T323175 (Aggiornamento al 18/01/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.5 Visure catastali storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.6 Richieste docum.ni al comune e relativa trasmissione
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All.7 Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All.8 Permesso a Costruire in Sanatoria (Aggiornamento al 14/04/2018)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.9 Allegati al PaC Relazione ed Elaborati grafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.10 Allegati al PaC - Certificato di idoneità statica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All.11 Attestato di legittimità urbanistica porzione di fabbricato
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.12 Atto di Donazione Rep.4125 (Aggiornamento al 07/07/1992)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.13 Dichiarazione di fabb Urbano (Docfa)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.14 Planimetria attuale Immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.15 Confronto Planimetrie Catastale-PaC-Rilievo
- ✓ N° 1 Foto - All.16 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.17 Certificato AGE inesistenza contratti di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senise (PZ) - Via Crispi, 58, piano T
Trattasi di immobile adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati, in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, tali ambienti, quindi, non sono comunicanti tra loro tranne che attraversando il cortile all'aperto. Il cortile esterno, compreso nel bene pignorato, è costituito dalla rampa di accesso dalla strada comunale Via Francesco Crispi e dalle aree circostanti i corpi di fabbrica, non ben definite a terra. Il bene pignorato è collocato in zona immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1451, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Dal Regolamento Urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/06/2016 l'immobile pignorato ricade in area a Regime D'Uso Insediativo, N.U. (Geo) che "riguarda le aree non urbanizzate interessate da vincoli geologici e morfologici, sono consentiti soltanto gli interventi di ripristino e mitigazione d'impatto paesaggistico-ambientale oltre gli interventi di valorizzazione ambientale".

Prezzo base d'asta: € 40.720,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.720,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senise (PZ) - Via Crispi, 58, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1451, Categoria A2	Superficie	136,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati, in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, tali ambienti, quindi, non sono comunicanti tra loro tranne che attraversando il cortile all'aperto. Il cortile esterno, compreso nel bene pignorato, è costituito dalla rampa di accesso dalla strada comunale Via Francesco Crispi e dalle aree circostanti i corpi di fabbrica, non ben definite a terra. Il bene pignorato è collocato in zona immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		