

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: 66/2020 R.G.E.

INCARICO SUPPLETIVO

Giudice dell'Esecuzione Dr. Aniello Maria De Piano

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Prossima Udiienza: 22 giugno 2022

L'esperto stimatore

Dott. Architetto Gaetano Iannini



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 66/2020 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. *Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del 04/11/2021 e successivo incarico del 06/04/2022, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, nominato Esperto Stimatore nella procedura immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] espletava il seguente:

Mandato

Aggiornamento della Perizia redatta in data 03/03/2022, regolarizzazioni catastali consistenti nel corretto inserimento in mappa degli immobili, aggiornamento delle planimetrie catastali e rettifica delle intestazioni.

Comune di Sant'Arcangelo (Pz) loc. San Brancato



(ripresa fotografica aerea da Nord)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

3° Accesso eseguito in data 19 aprile 2022; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 19,30 con la stesura del verbale. **(all. A)**

4° Accesso eseguito in data 25 maggio 2022; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, si è dato prosieguo alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 12,00 con la stesura del verbale. **(all. B)**

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

3° sopralluogo: in data 19 aprile 2022 con inizio alle ore 16,00.

Il sottoscritto giunto sui luoghi, congiuntamente al collaboratore di studio geom. [REDACTED], ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] in qualità di gestore del ristorante e legale rappresentante della società [REDACTED].

Le operazioni peritali sono proseguite effettuando rilievo topografico con strumentazione gps e documentazione fotografica. Gli accertamenti sono terminati alle ore 19,30 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

4° sopralluogo: in data 25 maggio 2022 con inizio alle ore 09,30.

Giunto sui luoghi congiuntamente al collaboratore di studio, ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] in qualità di gestore del ristorante, il quale ha permesso l'accesso sui luoghi oggetto di perizia.

Le operazioni peritali si sono svolte eseguendo rilievi metrici delle aree a diretta pertinenza, quali giardino e area esterna pavimentata. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 12,00 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

Previa istanza, sono stati effettuati ulteriori accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sant'Arcangelo (Pz) **(all. C)**, per verificare la residua capacità edificatoria al fine di aggiornare il valore di stima dell'intero compendio pignorato. L'U.T.C. di Sant'Arcangelo (Pz) attestava che la capacità volumetrica restante sul lotto oggetto di pignoramento è pari a mc. 8.216,22. **(all. D)**

Al fine di ottemperare al mandato affidatogli, il sottoscritto ha effettuato le seguenti correzioni e aggiornamenti:

- rettifica della giusta intestazione catastale in visura;
- corretto inserimento in mappa degli immobili oggetto di pignoramento;
- variazione con relativo aggiornamento delle planimetrie catastali;

L'espletamento di regolarizzazione delle pratiche catastali è stato impegnativo e complesso in quanto il sottoscritto ha dovuto redigere più pratiche catastali.

1° Pratica "Inserimento in mappa"

| | | | |
|---|-----------------|--|------------------|
|  | | TIPO MAPPALE ATTO DI AGGIORNAMENTO Attestato di Approvazione | |
| Ufficio provinciale di: POTENZA - Territorio Protocollo: 2022/36557 Data: 16/05/2022 Codice File PREGEO: | | Pag. 1 di 1 | |
| Dati generali del tipo | | | |
| Comune | SANKI ARCANUELO | Set. Catastrale | 1009, 1468, 1523 |
| Foglio | 18 | Particelle | |
| Tecnico | IANNINI GAETANO | Qualifica | ARCHITETTO |
| Provincia | POTENZA | | |
| Estremi di approvazione del tipo | | | |
| Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratta di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 002444/2022 del 11/05/2022 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti | | | |
| Protocollo n.: 2022/P20036557 | | Data di approvazione: 16/05/2022 | |
| Il Tecnico: Il Direttore dell'Ufficio: (Responsabile del procedimento) | | APPROVAZ. AUTOMATICA | |
| Dati amministrativo contabili | | | |
| Ricevuta di cassa n.: 2053 | | Data di richiesta del servizio: 16/05/2022 | |
| Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali | | | |

(ricevuta di Approvazione Tipo Mappale)



(estratto di mappa aggiornato al 27 maggio 2022)

2° Pratica "Docfa VMI per Modifica Identificativo part.lla 387 sub.3"

ASTE GIUDIZIARIE.IT

genzia entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE AGEDP-PZ REGISTRO
UFFICIALE 0061421 01-06-2022 U

Data: 01/06/2022
Ora: 8:30:33
pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati
Pratica numero: PZ0040044
Codice di Riscatto: 0000E0824
Operatore: BBNPLA
Presenza allegati: Allegato.tiff (DLF)

Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: S1DL)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 1
Unità a dest.speciale e particolare n.: -
Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in variazione n.: -
Unità in costituzione n.: 1
Unità in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | | | | | Dati di chiarimento proposti | | | | | | | |
|--------------------------|-----|---------|--------|--------|------|--------------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| Prog. | Op. | Set.UR. | Foglio | Numero | Sob. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cont. | Sup.Cat. | Rendita | Ris |
| 1 | T | | 18 | 387 | 3 | | | | | | | | |
| 2 | C | | 18 | 146 | 4 | CONTRADA SANT'ALOIDIA, l. p. T | | | | | | 0,00 | |

3° Pratica "Docfa VMI per Modifica Identificativo part.lla 387 sub.4"

ASTE GIUDIZIARIE.IT

genzia entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE AGEDP-PZ REGISTRO
UFFICIALE 0061423 01-06-2022 U

Data: 01/06/2022
Ora: 8:42:59
pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati
Pratica numero: PZ0040046
Codice di Riscatto: 0000E0827
Operatore: BBNPLA
Presenza allegati: Allegato.tiff (DLF)

Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: S1DL)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 1
Unità a dest.speciale e particolare n.: -
Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in variazione n.: -
Unità in costituzione n.: 1
Unità in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | | | | | Dati di chiarimento proposti | | | | | | | |
|--------------------------|-----|---------|--------|--------|------|--------------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| Prog. | Op. | Set.UR. | Foglio | Numero | Sob. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cont. | Sup.Cat. | Rendita | Ris |
| 1 | S | | 18 | 387 | 4 | | | | | | | | |
| 2 | C | | 18 | 146 | 5 | CONTRADA SANT'ALOIDIA, l. p. T | | | | | | 0,00 | |

4° Pratica "Docfa FUS-VDE Fusione e cambio destinazione"



genzia entrate Direzione Provinciale di Potenza AGE AGEDP-PZ REGISTRO UFFICIALE 0062176 01-06-2022 U Data: 03/06/2022
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati
Pratica numero: PZ0041077 Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: SIDL) Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 00020708P
Operatore: GRFFRZ
Presenza allegati: Tipo Mappale n.: -
Allegato.tif (DLF) Motivo della variazione: FUS-VDE

Unita' a destinazione ordinaria n.: -
Unita' a destinazione speciale e particolare n.: 1
Beni Comuni non Censibili n.: -
Unita' in variazione n.: -
Unita' in costituzione n.: 1
Unita' in soppressione n.: 5

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | | | | | | Dati di classamento proposti | | | | | | |
|--------------------------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|------------------------------|------|----|-------|----------|-----------|-----|
| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | CL | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
| 1 | S | | 18 | 1468 | 1 | | | | | | | | |
| 2 | S | | 18 | 1468 | 2 | | | | | | | | |
| 3 | S | | 18 | 1468 | 3 | | | | | | | | |
| 4 | S | | 18 | 1468 | 4 | | | | | | | | |
| 5 | S | | 18 | 1468 | 5 | | | | | | | | |
| 6 | C | | 18 | 1468 | 6 | VIA DEL MULINO, SNC, p. 51-T | U | D/8 | | | | 12,925,40 | |

5° Pratica "Docfa COST Costituzione subalterno 7 magazzino"

genzia entrate Direzione Provinciale di Potenza AGE AGEDP-PZ REGISTRO UFFICIALE 0062176 01-06-2022 U Data: 03/06/2022
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione pag. 1 di 1

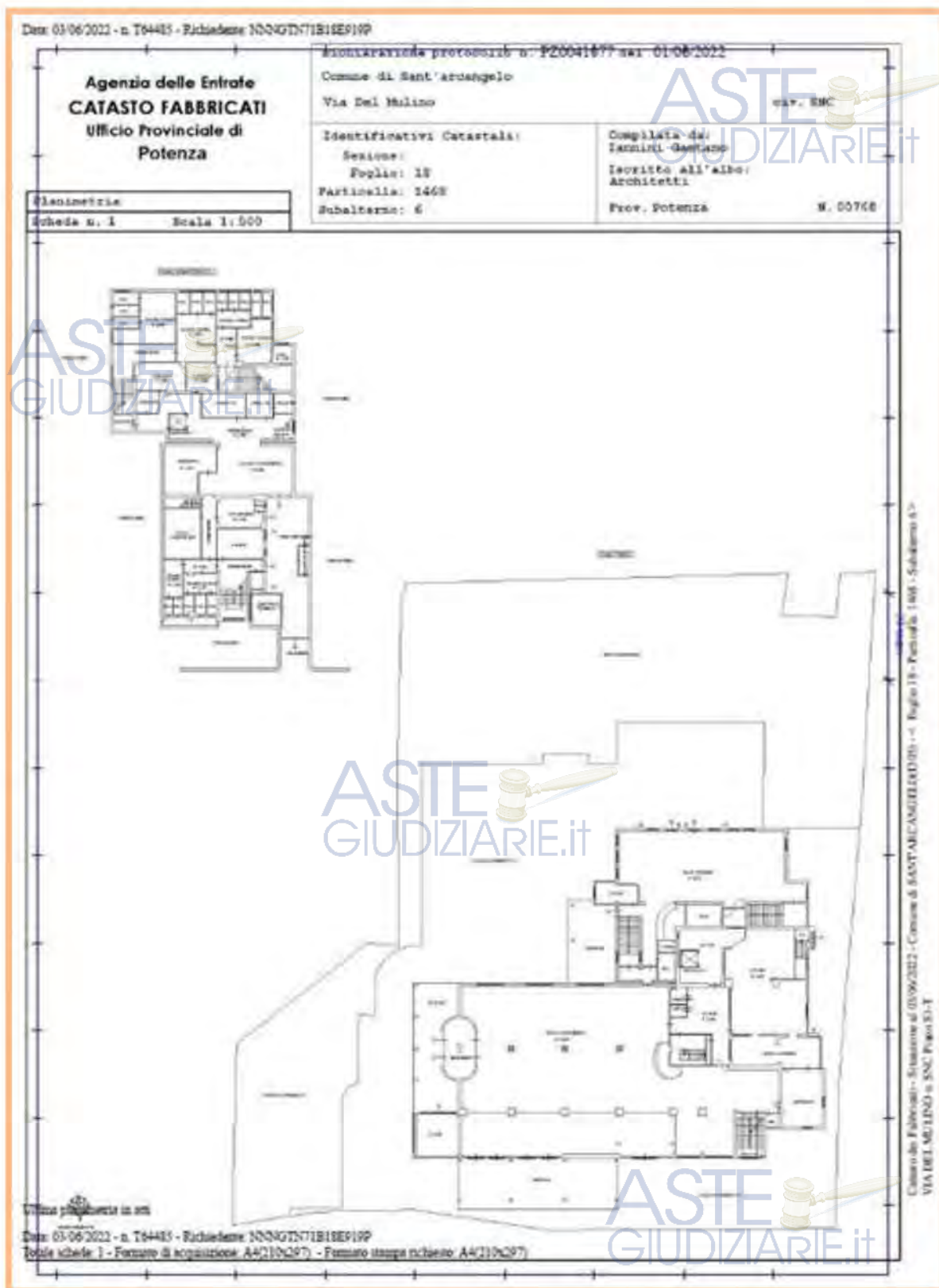
Catasto Fabbricati
Pratica numero: PZ0041077 Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: SIDL) Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 00020708P
Operatore: GRFFRZ
Presenza allegati: Tipo Mappale n.: -
Allegato.tif (DLF) Motivo della variazione: FUS-VDE

Unita' a destinazione ordinaria n.: -
Unita' a destinazione speciale e particolare n.: 1
Beni Comuni non Censibili n.: -
Unita' in variazione n.: -
Unita' in costituzione n.: 1
Unita' in soppressione n.: 5

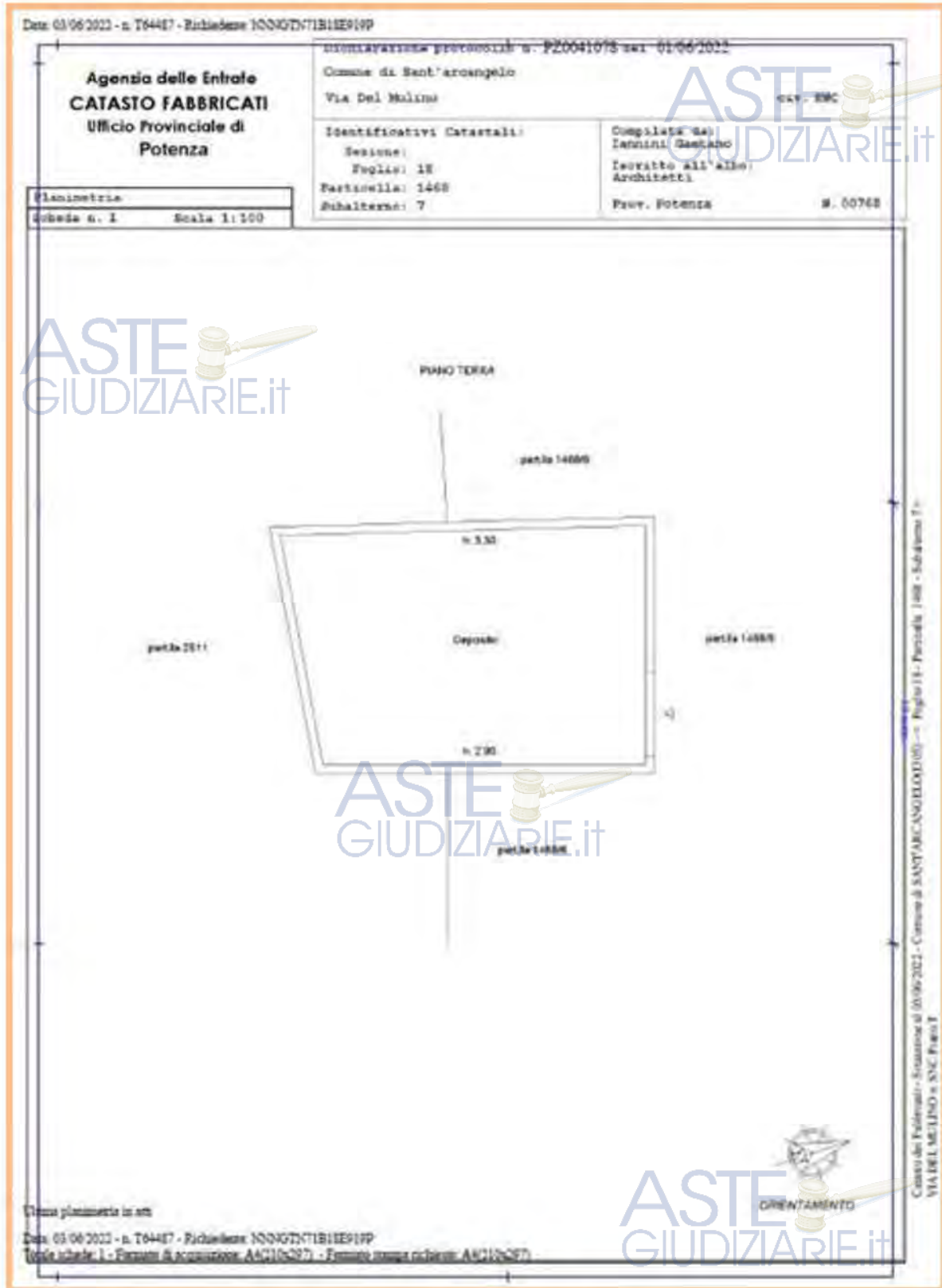
UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | | | | | | Dati di classamento proposti | | | | | | |
|--------------------------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|------------------------------|------|----|-------|----------|-----------|-----|
| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | CL | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
| 1 | S | | 18 | 1468 | 1 | | | | | | | | |
| 2 | S | | 18 | 1468 | 2 | | | | | | | | |
| 3 | S | | 18 | 1468 | 3 | | | | | | | | |
| 4 | S | | 18 | 1468 | 4 | | | | | | | | |
| 5 | S | | 18 | 1468 | 5 | | | | | | | | |
| 6 | C | | 18 | 1468 | 6 | VIA DEL MULINO, SNC, p. 51-T | U | D/8 | | | | 12,925,40 | |





(Planimetria F. 18 part.lla 1468 subalterno 6)



(Planimetria F.18 part.lla 1468 subalterno 7)

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le variazioni catastali e gli aggiornamenti delle planimetrie, ha verificato ed estratto copia della seguente documentazione:

- Visure catastali storiche “aggiornate” estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. E)**
- Stralcio di Mappa del foglio n. 18 del Comune di Sant’Arcangelo (Pz) “aggiornato” estratto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. F)**
- Planimetrie ed elaborati planimetrici “aggiornate” estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. G)**

QUESTITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di consulenza appartengono a:

- 1) F.18 particella 1468 sub 6 C.F. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 2) F.18 particella 1468 sub 7 C.F. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 3) F.18 particella 874 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 4) F.18 particella 871 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 5) F.18 particella 880 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 6) F.18 particella 895 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;

7) F.18 particella 897 C.T. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Proprietà per 1000/1000;

8) F.18 particella 1269 C.T. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Proprietà per 1000/1000;

9) F.18 particella 1463 C.T. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Proprietà per 1000/1000;

10) F.18 particella 2511 (ex. 1269) C.T. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Proprietà per 1000/1000;

QUESITO n.2

Nuova identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni sono censiti nel in catasto come segue:

Fabbricati: Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2022

Foglio 18 Particella 1468 Subalterno 6

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)

Classamento: Rendita: € 12.925,40 Categoria D/8

Indirizzo: VIA DEL MULINO n. SNC Piano S1-T

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767) Sede in SANT'ARCANGELO (PZ)

Dritto di: Proprietà per 1/1

Foglio 18 Particella 1468 Subalterno 7

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)

Classamento: Rendita: € 80,77 Categoria C/2 Classe 4

Indirizzo: VIA DEL MULINO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 46 mq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767) Sede in SANT'ARCANGELO (PZ)

Dritto di: Proprietà per 1/1

Terreni: Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2022

F. 18 Particella 1468

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 4.303 mq.

Intestati catastali:

(CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 871

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) Partita: 14859

Classamento: Redditi: dominicale € 0,89 Lire 1.720 agrario € 0,72 Lire 1.398

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 Superficie: 215 mq.

Intestati catastali:

(CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 874

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) Partita: 16787

Classamento: Redditi: dominicale € 0,89 Lire 1.720 agrario € 0,72 Lire 1.398

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 Superficie: 215 mq.

Intestati catastali:

(CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 880

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) Partita: 16787

Classamento: Redditi: dominicale € 0,68 Lire 1.312 agrario € 0,55 Lire 1.066

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 Superficie: 164 mq.

Intestati catastali:

(CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 895

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 12002
Classamento: Redditi: dominicale € 1,57 Lire 3.040 agrario € 1,28 Lire 2.470
Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 **Superficie:** 380 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 897

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 12002
Classamento: Redditi: dominicale € 3,09 Lire 5.984 agrario € 1,35 Lire 2.618
Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 **Superficie:** 374 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 1463

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 1463
Classamento: Redditi: dominicale € 2,73 Lire 5.278 agrario € 0,97 Lire 1.885
Particella con qualità: ULIV VIGNETO di classe 2 **Superficie:** 377 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1

F. 18 Particella 2511

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** -
Classamento: Redditi: dominicale € 1,64 agrario € 1,34
Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 **Superficie:** 398 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1/1





(ripresa fotografica aerea da Ovest)

QUESITO n.3

Schema sintetico aggiornato del lotto

prospetto sintetico:

LOTTO A: La struttura destinata a ristorante con annesso aree coperte è di circa mq. 1.460, è compresa in un lotto dalla forma irregolare di circa mq. 6.500 catastali, il tutto disposto parallelamente alla via del Mulino. Gli accessi pedonali e carrabili sono prospicienti alla strada secondaria di collegamento tra viale Italia



e via del Mulino. Sulle particelle 1468 e 1463 insiste una strada comunale che ne occupa una superficie di circa mq. 400. Prospiciente alla via del Mulino vi è un ingresso carrabile ai locali servizi posti al piano seminterrato. Piccola parte della recinzione perimetrale posta a nord-ovest ricade su suolo Comunale, mentre parte di recinzione posta ad est ricade su suolo privato non oggetto di pignoramento.



(ripresa fotografica aerea da Est)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa su 2 livelli di cui uno seminterrato e uno a piano terra, inoltre è dotato di un ampio spazio esterno che è parte integrante per lo svolgimento delle cerimonie. La restante parte di area esterna è destinata a parcheggi e spazi di manovra. Nella stessa area insistono dei locali destinati ad attrezzature complementari al funzionamento dell'intera attività di ristorazione. La struttura destinata a ristorazione è stata edificata a seguito di rilascio di concessione

edilizia nell'anno 1986, in seguito, sono state rilasciate successive autorizzazioni; l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il P.d.C. in sanatoria del 26/01/2012. Allo stato attuale si sono rilevate opere non conformi alle autorizzazioni rilasciate dall'U.T.C. di Sant'Arcangelo (Pz). La struttura destinata a ristorazione si trova in località San Brancato del Comune di Sant'Arcangelo (Pz) vicino allo svincolo della SS598 di Fondo Valle d'Agri, asse di collegamento tra la costa Ionica e l'autostrada SA-RC. L'intero compendio pignorato è individuato in catasto al foglio n.ro 18 mappale 1468 subalterno 6 struttura con destinazione ristorante, subalterno 7 struttura destinata a magazzino, l'area esterna è identificata con le particelle n.ro 880 – 874 – 871 – 2511– 895 – 897 – 1463.

Schema Sintetico:

- **lotto A**
- Proprietà: Proprietario 1/1
- Ubicazione: Comune di Sant'Arcangelo (Pz) loc. San Brancato;
- Struttura destinata alla ristorazione;
- In catasto:

N.C.E.U. Comune di Sant'Arcangelo (Pz) – foglio n° 18:

- 1) Particella **1468 subalterno 6** Classamento: Rendita: € 12.925,40 Categoria D/8.
- 2) Particella **1468 subalterno 7** Classamento: Rendita: € 80,77 Categoria C/2, Classe 4, Cons. 46 mq.;
- 3) Particella **871** Classamento: Redditi: dominicale € 0,89 Lire 1.720 agrario € 0,72 Lire 1.398; qualità: VIGNETO di classe 3, Superficie: 215 mq.

- 4) Particella **874** Classamento: Redditi: dominicale € 0,89
Lire 1.720 agrario € 0,72 Lire 1.398, qualità: VIGNETO di
classe 3, Superficie: 215 mq.;
- 5) Particella **880** Classamento: Redditi: dominicale € 0,68
Lire 1.312 agrario € 0,55 Lire 1.066, qualità: VIGNETO di
classe 3, Superficie: 164 mq.;
- 6) Particella **895** Classamento: Redditi: dominicale € 1,57
Lire 3.040 agrario € 1,28 Lire 2.470, qualità: VIGNETO di
classe 3, Superficie: 380 mq.;
- 7) Particella **897** Classamento: Redditi: dominicale € 3,09
Lire 5.984 agrario € 1,35 Lire 2.618, qualità: VIGNETO di
classe 2, Superficie: 374 mq.;
- 8) Particella **1463** Classamento: Redditi: dominicale € 2,73
Lire 5.278 agrario € 0,97 Lire 1.885, qualità: VIGNETO di
classe 2, Superficie: 377 mq.;
- 9) Particella **2511** Classamento: Redditi: dominicale € 1,64
agrario € 1,34, qualità: VIGNETO di classe 3, Superficie:
398 mq.;

- Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali;
- Il compendio pignorato è difforme ai titoli edilizi;
- Le difformità in parte sono sanabili;
- Non sono emesse ordinanze di demolizione, come da certificato rilasciato dall' U.T.C. di Sant' Arcangelo (Pz);
- Confini:

- Nord: strada Comunale via del Mulino;
- Est: strada Comunale secondaria;
- Sud: strada Comunale viale Italia;
- Ovest:



PREZZO BASE (LOTTO A) € 1.627.028,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione del 10% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile in considerazione di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del lotto (vendita Libero Mercato).
 $€ 1.807.808,90 - € 180.780,89 = € 1.627.028,01$

QUESITO n.12

valutazione dei beni.

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Provinciale di Potenza. **(all. H)**

Per il motivo esposto, il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi, detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile, ciò al fine di legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/15 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate.

Considerato che, nell'area del Comune di Sant'Arcangelo (Pz) non si è verificato un mercato immobiliare per tale tipologia commerciale, il sottoscritto dovrà far riferimento alla categoria e tipologia di beni equiparabili quali i negozi e attività commerciali simili e, quindi, stabilire il parametro valutativo.

Il calcolo del volume residuo di edificazione nel caso di specie, è calcolato sul costo di costruzione al netto del valore delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il valore oscilla tra il 20% e il 30% del valore stimato al mq. Il metodo applicato è scaturito da un'attenta verifica della potenzialità commerciale del compendio pignorato considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci.

Lotto A

Superficie degli immobili ai fini della valutazione:

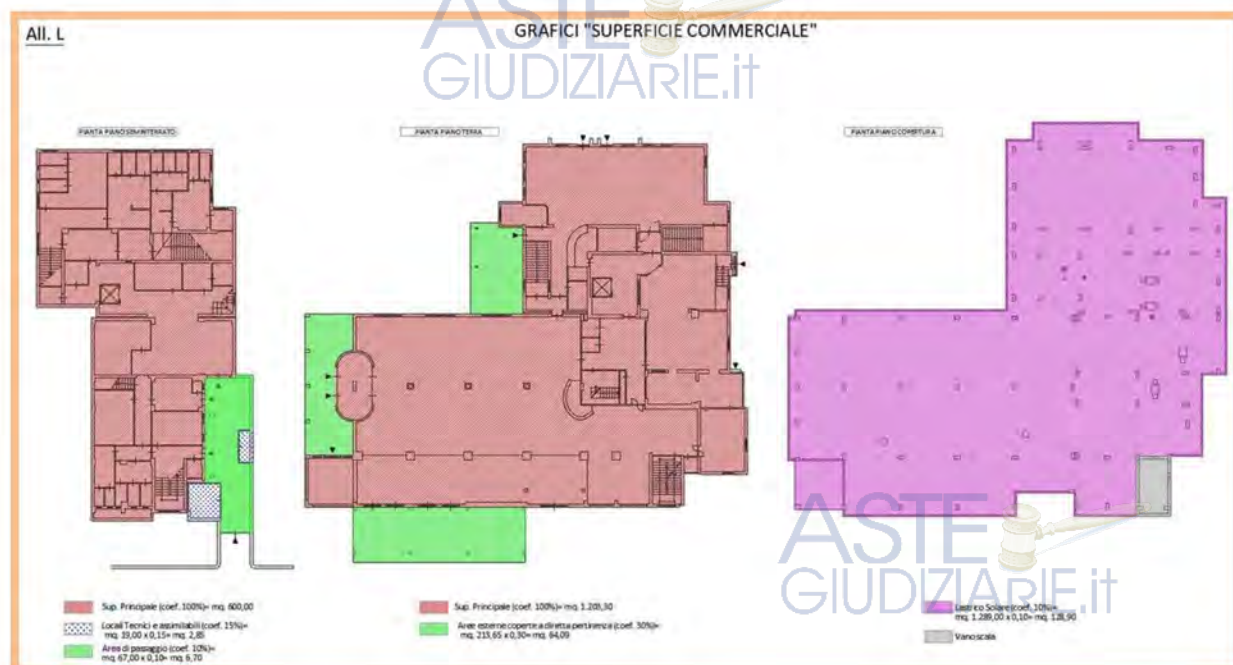
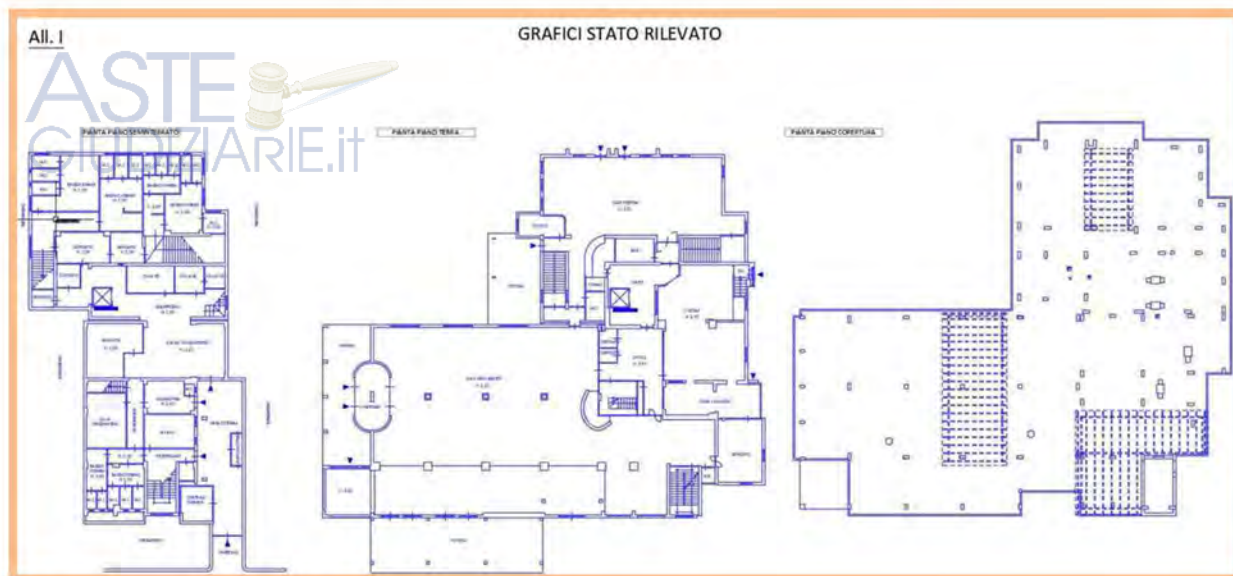
| | | |
|--|-----|----------|
| - Livello Piano Seminterrato | mq. | 686,00 |
| - Livello Piano Terra | mq. | 1.461,95 |
| - Livello Piano Copertura | mq. | 1.289,00 |
| - Area attrezzata a diretta pertinenza | mq. | 2.127,00 |
| - Area parcheggio e spazi di manovra | mq. | 2.463,61 |

Totale Superficie complessiva mq. 8.027,56

Allegati calcolo delle superfici:

- Grafici stato rilevato **(all. I)**
- Grafici Calcolo Superficie Commerciale U.I. **(all. L)**
- Grafici Calcolo Superficie Commerciale area esterna **(all. M)**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it





(ripresa fotografica aerea verticale)





- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 450 - € 650)

Livelli con coefficienti ridotti in %:

Livello Piano Seminterrato

| | | |
|---|------------|---------------|
| Superficie principale (aliqu. 100 %) | mq. | 600,00 |
| Locali tecnici e assimilabili (aliqu. 15%) | mq. | 2,85 |
| Area di passaggio ai locali (aliqu. 10%) | mq. | 6,70 |
| <u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano S1:</u> | mq. | 609,55 |

Livello Piano Terra

| | | |
|--|------------|-----------------|
| Superficie principale (aliqu. 100 %) | mq. | 1.203,30 |
| Superficie locale magazzino (aliqu. 50%) | mq. | 22,50 |
| Aree esterne coperte a diretta pertinenza (aliqu. 30%) | mq. | 64,09 |
| Giardini e aree a diretta pertinenza attrezzate (aliqu. 25%) | mq. | 531,75 |
| Area destinata a parcheggi e spazi di manovra (aliqu. 10%) | mq. | 246,36 |
| <u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano T:</u> | mq. | 2.068,00 |



Livello Piano Copertura

| | | |
|--|------------|---------------|
| Lastrico Solare (aliqu. 10%) | mq. | 128,90 |
| <u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano copertura:</u> | mq. | 128,90 |

Totale superficie commerciale omogeneizzata: mq. 2.806,45

- **Adeguamenti:**

1. **Calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi. spese forfettarie di massima per la regolarizzazione:**

| | |
|---|-------------|
| a) Regolarizzazione urbanistica per il ripristino delle opere difformi, calcolo forfettario | € 22.000,00 |
| b) Oneri di Sicurezza | € 2.000,00 |
| c) Onorari tecnici per regolarizzazione edilizia (abusiva e difformi) | € 3.000,00 |

Totale oneri e onorari € 27.000,00

Valore di Mercato

Capacità volumetrica residua mc. 8.216,22

(mc. 8.216,22/ hm. 3,00) = mq. 2.738,74

(€/mq. 550,00 x 0.20%) = €/mq. 110,00 x 2.738,74 = € **301.261,40**

Totale della Superficie commerciale= mq. 2.806,45

Mq. 2.806,45 x €/mq. 550,00 = € **1.543.547,50**

Valore di mercato= 301.261,40 + 1.543.547,50= € 1.844.808,90

€ 1.844.808,90 – Adeguamenti € 37.000,00 = € 1.807.808,90



(ripresa fotografica da via del Mulino)

Allegati alla presente relazione:

 Aste
GIUDIZIARIE.it

- 1) Allegato A: Verbale III° Sopralluogo;
- 2) Allegato B: Verbale IV° Sopralluogo;
- 3) Allegato C: Istanza all'U.T.C. del Comune di Sant'Arcangelo (Pz);
- 4) Allegato D: Certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Sant'Arcangelo (Pz);
- 5) Allegato E: Visure Catastali storiche "aggiornate" estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- 6) Allegato F: Estratto di mappa "aggiornato" richiesto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- 7) Allegato G: Planimetrie catastali "aggiornate" estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- 8) Allegato H: Valori O.M.I.;
- 9) Allegato I: Grafici stato rilevato;
- 10) Allegato L: Grafici calcolo superficie commerciale u.i.;
- 11) Allegato M: Grafici calcolo superficie commerciale esterna u.i.;
- 12) Allegato N: Ricevuta Approvazione Tipo mappale;
- 13) Allegato O: Ricevute Approvazione Aggiornamenti Catastali;
- 14) Allegato P: Ricevuta di avvenuta notifica alle parti;

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rassegna qui la presente perizia.

Maratea, 03/06/2022

 Aste
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini