



# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

R.G. n° 230/95 e n° 70/99



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*“PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE”*

in

DANNO

di



Udienza del 19/04/2023

IL GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE  
*Dott.ssa A.C. DI PAOLO*



IL C.T.U.  
*geom. Lauciello Francesco*



## INDICE



### PERIZIA

- Incarico pag. 3 - 5
- Cronologia pag. 5 - 7
- Sopralluoghi ed Accertamenti pag. 7 - 8
- Atti istruttori pag. 8
- Risposta ai quesiti pag. 8 -41

### ALLEGATI

- Allegato 1\_Documentazione catastale (Lotto A-B-C)
- Allegato 2\_Verbale di sopralluogo e rilievi
- Allegato 3\_Documentazione fotografica
- Allegato 4\_Documentazione Tecnica Comune di Avigliano-PZ  
(Grafici di progetto allegati alla C.E. n. 127/1998 Prot. n. 8255)
- Allegato 5\_Richiesta di Permesso in Sanatoria  
(Grafici di progetto allegati alla Richiesta del 3/11/2008)
- Allegato 6\_Planimetrie unità immobiliari
- Allegato 7\_Valori OVI – Banca dati delle quotazioni immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento n° 230/95 e n° 70/99 di Espropriazione Immobiliare in **DANNO** di [REDACTED]

**I. INCARICO**

Con decreto del 5/02/2022 e relativa proroga (*Verbale d'Udienza del 16/03/2022*) la S.V. incaricava lo scrivente geom. Francesco Lauciello, iscritto regolarmente all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Potenza con n° 2526, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto, il quale dopo aver dato le proprie generalità prestava giuramento accettando l'incarico conferito.

A seguito di Relazione-Istanza depositata in data 03/02/2022, il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere alla stima dei seguenti Lotti:

- A.** Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 178 (ex 5f) di are 94.38; Foglio 59 Part.lla 222 (ex 7a) di are 7.71; Foglio 59 Part.lla 220 (ex 7q) di are 4.66.
- B.** Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Destro Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 193 (ex 193a) di are 30.00; Foglio 59 Part.lla 219 (ex 219a) di are 5.70; Foglio 59 Part.lla 181 (ex 181a) di are 4.00; Foglio 59 Part.lla 255 (ex 193c) di are 4.60.
- C.** Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano – Fraz. Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 502 di are 21.53 (formalità precedente part.lla 453); Foglio 59 Part.lla 668 di are 42.29 (formalità precedente part.lla 448); Locale Deposito sito in Agro di Avigliano –

Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.IIa 669 sub. 1 (formalità precedente part.IIa 448) di are 285; Appartamento (Abitazione) sito in Agro di Avigliano – Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.IIa 669 sub. 2 (formalità precedente part.IIa 448) di are 285.

Inoltre, il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

**QUESITI FORMULATI**

➤ **QUESITO n. 1**

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

➤ **QUESITO n. 2**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

➤ **QUESITO n. 3**

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

➤ **QUESITO n. 4**

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

➤ **QUESITO n. 5**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

➤ **QUESITO n. 6**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

➤ **QUESITO N. 7**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

➤ QUESITO n. 8

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

➤ QUESITO n. 9

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

➤ QUESITO n. 10

*Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

➤ QUESITO n. 11

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

➤ QUESITO n. 12

*Procedere alla valutazione dei beni.*

➤ QUESITO n. 13

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

➤ QUESITO n. 14

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

## **II. CRONOLOGIA**

Il sottoscritto dopo aver acquisito, in via preliminare, le documentazioni cartografiche: *stralcio della mappa catastale, visura e planimetria delle unità immobiliari*, (vedi Allegato 1a-1b-1c - Documentazione catastale), utili per l'individuazione dei beni immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di AVIGLIANO (PZ) alla Frazione Sant'Angelo come di seguito descritto:

**TERRENI**

**A.1-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 178 (ex 5f) di are 94.38;*

**A.2-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 222 (ex 7a) di are 7.71;*

**A.3-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 220 (ex 7q) di are 4.66.*

**TERRENI**

**B.1-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 193 (ex 193a) di are 30.00;*

**B.2-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 219 (ex 219a) di are 5.70;*

**B.3-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 181 (ex 181a) di are 4.00;*

**B.4-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIa 255 (ex 193c) di are 4.60.*

### **TERRENI**

**C.1-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano – Fraz. Sant’Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.IIIa 502 di are 21.53 (formalità precedente part.IIIa 453);*

**C.2-** *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano – Fraz. Sant’Angelo censito in Catasto Terreni Foglio 59 Part.IIIa 668 di are 42.29 (formalità precedente part.IIIa 448);*

### **FABBRICATI**

**C.3-** *Locale Deposito ubicato in Agro di Avigliano – Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.IIIa 669 sub. 1 (formalità precedente part.IIIa 448) di are 285;*

**C.4-** *Abitazione (Appartamento) ubicata in Agro di Avigliano – Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.IIIa 669 sub. 2 (formalità precedente part.IIIa 448) di are 285.*

ha provveduto a comunicare alle parti “Esecutate ed al Custode del Bene” la data per eseguire i sopralluoghi ed i rilievi necessari per l’espletamento dell’incarico di stima come di seguito riportato (vedi Allegato 2 - Verbale di accesso ai luoghi e rilievi).

### **SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI**

Lo scrivente CTU fa presente che i sopralluoghi ed i relativi rilievi degli immobili oggetto di accertamento si sono eseguiti in più date, per le difficoltà riscontrate a causa dei mancati accessi al fabbricato e ad acquisizione gli atti (documentazione Tecnica).

Infatti detti sopralluoghi si sono eseguiti nelle seguenti date:

- 16/06/2022 alle ore 10,00 avvio delle operazioni peritali (Mancato

accesso;

- 11/02/2022 alle ore 10,00 prosiegua delle operazioni peritali (acquisizione atti presso il Comune di Avigliano – PZ);
- 26/09/2022 alle ore 10,00 prosiegua delle operazioni peritali (acquisizione atti presso il Comune di Avigliano – PZ);
- 18/02/2023 alle ore 10,00 prosiegua delle operazioni peritali (accertamenti, misurazioni e rilievi fotografici presso il fabbricato).

Il C.T.U., in data 18/02/2023, in compagnia delle parti intervenute, come riportate nel verbale, ha provveduto con il collaboratore Geom. Garramone Antonio ad eseguire i sopralluoghi e le misurazioni degli immobili oggetto di pignoramento, con l'ausilio della documentazione cartografica in suo possesso, (stralcio della mappa catastale, visura e planimetria delle unità immobiliari).

Da detta documentazione è stato possibile individuare gli immobili pignorati, corredando il tutto con una serie di fotografie (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

### **III. ATTI ISTRUTTORI**

Il Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari ha dato incarico di eseguire le dovute verifiche ed accertamenti oltre che determinare il valore di vendita degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, nel procedimento n° 230/95 e n° 70/99, che costituiscono i Lotti A-B e C, come indicato al **punto I. INCARICO.**

### **IV. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI**

#### **➤ QUESITO n. 1:**

***Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***

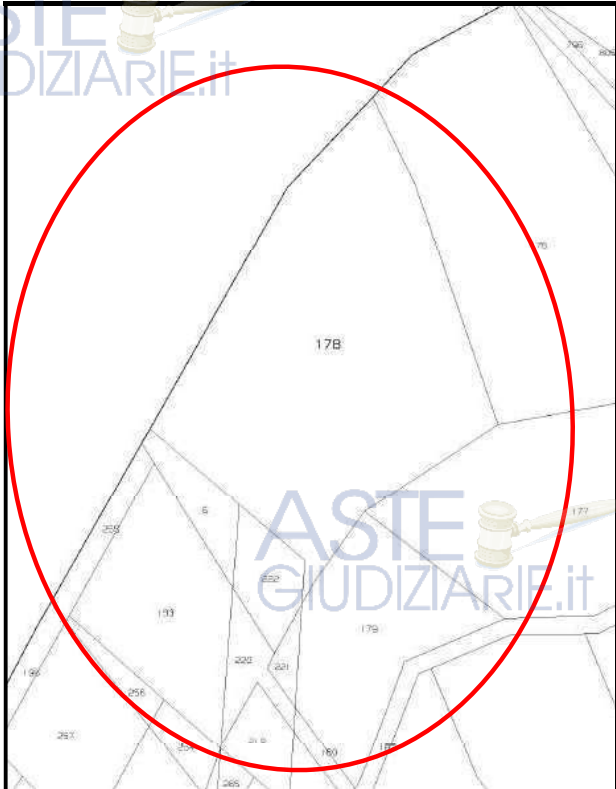
I beni oggetto del pignoramento risultano essere una serie di immobili, sia “Terreni” che “Fabbricati” ubicati nel Comune di AVIGLIANO della provincia di POTENZA alla Fraz. Sant’Angelo, intestati a [REDACTED]





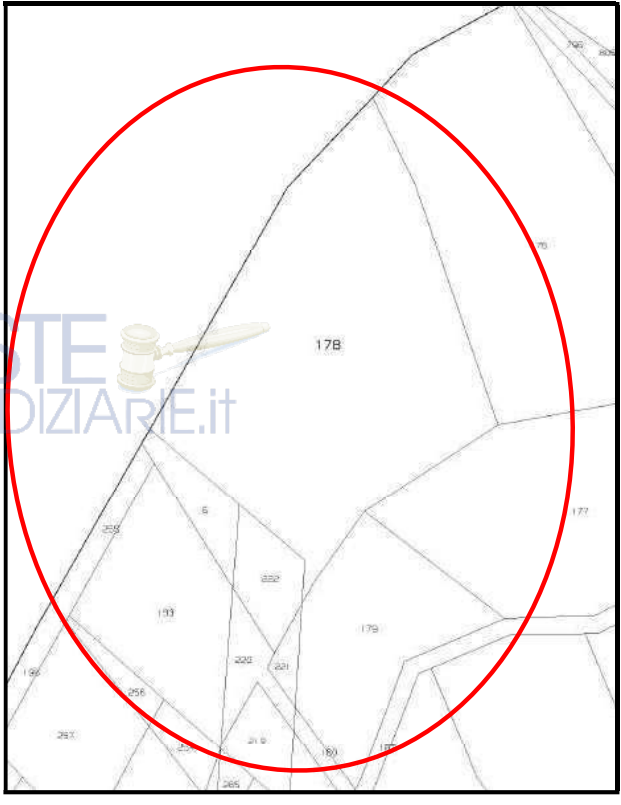
Si precisa che nell'identificare i beni oggetto del presente pignoramento, lo scrivente CTU, a seguito dei sopralluoghi, acquisizione di informazioni e dalle ricerche necessarie eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Avigliano e del Catasto della provincia Potenza, ha valutato, ai fini della vendita, di determinare i seguenti "Lotti" come di seguito riportato:

**TERRENI SITI NEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)**

<p><b><u>Lotto A</u></b></p> <p><i>I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Pantano di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 178 (ex 5f) part.lla 222 (ex 7a) part.lla 220 (ex 7q) - qualità prevalente Seminativo/Pascolo. superficie Totale 10.677 m<sup>2</sup>.</i></p>	<p><b><u>Stralcio mappa catastale</u></b></p> <p><b><u>Comune di Avigliano (PZ)</u></b></p> <p><b><u>foglio 59 particelle 178-222-220</u></b></p> 
--	--

**TERRENI SITI NEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)**


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<p><b><u>Lotto B</u></b></p> <p><i>I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Destro di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 193 (ex 193a) part.lla 219 (ex 219a) part.lla 181 (ex 181a) part.lla 255 (ex 193c)) - qualità prevalente Bosco Alto/Pascolo.</i></p> <p><i>superficie Totale 4.439 m<sup>2</sup>.</i></p>	<p><b><u>Stralcio mappa catastale</u></b></p> <p><b><u>Comune di Avigliano (PZ)</u></b></p> <p><b><u>foglio 59 particelle 193-219-181-255</u></b></p> 
--	---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FABBRICATO CON TERRENO SITI NEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)**

<p><b><u>Lotto C</u></b>  <i>I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) – sub. 2 (Abitazione piano 1°) con Terreno circostante censito in catasto terreni al foglio 59 particelle 668 e 502.</i></p>	<p><b><u>Stralcio mappa catastale</u></b>  <b><u>Comune di Avigliano (PZ)</u></b>  <b><u>foglio 59 particella 669 sub. 1-2</u></b></p> 
---	--

➤ **QUESITO n. 2:**

***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

I beni oggetto del pignoramento, come riportato al punto 1, risultano essere una serie di immobili, sia “Fabbricati” che “Terreni” ubicati nel *Comune di AVIGLIANO della provincia di POTENZA alla Fraz. Sant'Angelo*, che costituiscono più unità immobiliari tali da comporre i seguenti lotti di vendita:

**Lotto A**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Pantano di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 178 (ex 5f) part.lla 222 (ex 7a)*

*part.lla 220 (ex 7q) qualità prevalente Seminativo/Pascolo – superficie Totale 10.677 m<sup>2</sup>.*

**Lotto B**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull’Immobile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Destro di Sant’Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 193 (ex 193a) part.lla 219 (ex 219a) part.lla 181 (ex 181a) part.lla 255 (ex 193c)) - qualità prevalente Bosco Alto/Pascolo – superficie Totale 4.439 m<sup>2</sup>.*

**Lotto C**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull’Immobile (Fabbricato) ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant’Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) – sub. 2 (Abitazione piano 1°) con Terreno circostante censito in catasto terreni al foglio 59 particelle 668 e 502.*

**Quindi, di seguito si procede alla descrizione di ciascun lotto ed al calcolo delle superfici commerciali:**

**FABBRICATO CON TERRENO CIRCOSTANTE UBIcato ALLA LOCALITÀ  
LIMITONE N. 2 DI SANT’ANGELO DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)  
(VEDI FOTO N. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22)**

**Foto 1**

**Vista Prospettica Lotto C**



**Foto 2**

**Vista Ingresso Lotto C**



**Foto 3**

**Vista Prospettica Fabbricato**



**Foto 4**

**Prospetto Frontale Fabbricato**



**Foto 5**

**Prospetto Laterale Fabbricato**



**Foto 6**

**Prospetto Laterale Fabbricato**



**Foto 7**

**Prospetto Prospettica Fabbricato**



**Foto 8**

**Prospetto Posteriore Fabbricato**



**Foto 9**

**Prospetto Ingresso Fabbricato**



**Foto 10**

**Scala accesso Piano 1° - Abitazione**



*Interni Deposito, ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) - Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 285 mq.*

**Foto 11 – Ingresso Deposito**



**Foto 12 – Interno Deposito**



**Foto 13 – Interno Deposito**



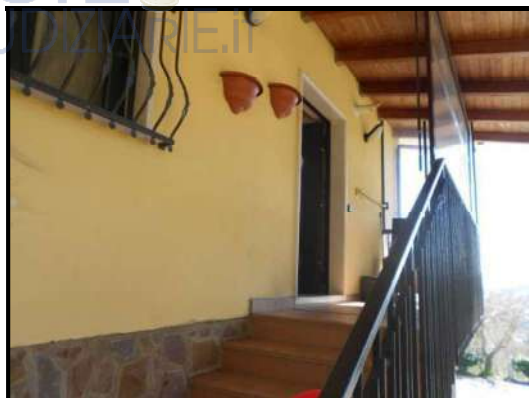
**Foto 14 – Interno Deposito**



*Interni Abitazione, ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 7 vani.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foto 15 - Accesso Abitazione**



**Foto 16 - Ingresso**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foto 17 - Disimpegno**



**Foto 18 - Cucina**



**Foto 19 - Bagno**



**Foto 20 - Bagno**



**Foto 21 - Soggiorno**



**Foto 22 - Disimpegno zona Notte**

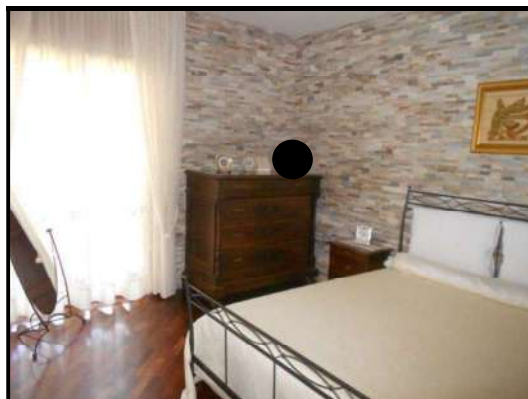




**Foto 23 Camera Singola**



**Foto 24 Camera Matrimoniale**



**Foto 25 - Camera Singola**



**Foto 26 - W.C.**



**Foto 27 - Accesso Soffitta**



**Foto 28 - Scala interna**



**Foto 29 – Botola Soffitta**



**Foto 30 - Altezze Soffitta**



**Foto 31 – altezze Soffitta**



**Foto 32 – Lucernaio Soffitta**



## **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

***Si precisa che per quanto riguarda il calcolo delle superfici commerciali, esse sono state determinate dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri, sia interni che perimetrali, (area di occupazione lorda), oltre che le superfici delle terrazze/balconi, e sono state calcolate secondo i criteri (coefficienti) dettati dal D.P.R. n. 138/98 – UNI 1070/2005.***

### **LOTTO A**

*Terreno, ubicato alla località C.da Pantano di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 178 (ex 5f)*

*part.lla 222 (ex 7a) part.lla 220 (ex 7q) qualità prevalente  
Seminativo/Pascolo – superficie Totale 10.677 m<sup>2</sup>.*

**Terreno**

- *foglio 59 particella 178 qualità Seminativo - superficie 9.438 m<sup>2</sup>*
- *foglio 59 particella 222 qualità Pascolo – superficie 771 m<sup>2</sup>*
- *foglio 59 particella 220 qualità Pascolo - superficie 468 m<sup>2</sup>*

**Superficie Commerciale (Terreno) = Totale Mq. 10.677,00**

**LOTTO B**

*Terreno, ubicato alla località C.da Destro di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 193 (ex 193a) part.lla 219 (ex 219a) part.lla 181 (ex 181a) part.lla 255 (ex 193c)) - qualità prevalente Bosco Alto/Pascolo – superficie Totale 4.439 m<sup>2</sup>.*

**Terreno**

- *foglio 59 particella 193 qualità Bosco Alto - superficie 3.000 m<sup>2</sup>*
- *foglio 59 particella 219 qualità Pascolo - superficie 579 m<sup>2</sup>*
- *foglio 59 particella 181 qualità Seminativo - superficie 400 m<sup>2</sup>*
- *foglio 59 particella 255 qualità Bosco Alto - superficie 460 m<sup>2</sup>*

**Superficie Commerciale (Terreno) = Totale Mq. 4.439,00**

**LOTTO C**

*Fabbricato su due livelli, ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) e sub. 2 (Abitazione piano 1°) con Terreno circostante censito in catasto terreni al foglio 59 particelle 668 e 502.*

Detto immobile (*fabbricato*) è stato realizzato in struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e copertura, parte, con tetto a falde, e parte con copertura piana. Esso si sviluppa su due livelli, un piano

Terra, con accesso diretto dal cortile/piazzale ed un piano 1° (Abitazione + Soffitta) con accesso da una scala esterna ubicata al piano terra.

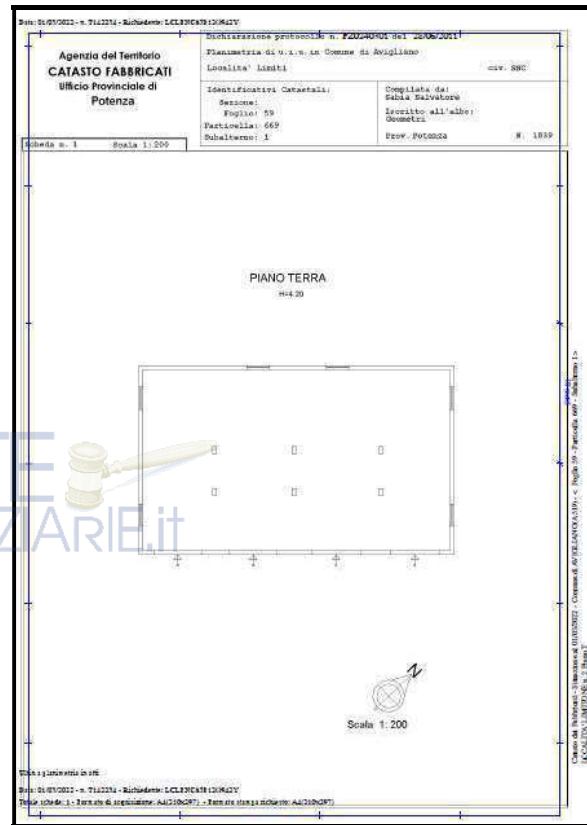
Dal sopralluogo, il piano Terra “Deposito” è risultato in uno stato di realizzazione “Grezzo” mancante di intonaci, pitturazione e con la sola pavimentazione in cemento. (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

**Piano T (sub. 1)**

- Area destinata a Deposito  
superficie utile Mq. 283,00

Totale superficie Lorda  
Mq.310,00

**Superficie Commerciale  
(Deposito) Mq. 310,00 =  
Totale Mq. 310,00**



Dal sopralluogo, il piano 1° è risultato ultimato in tutte le sue parti ed in uno stato di manutenzione “Buono” oltre che dotato di tutte le rifiniture di buon livello (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).



**Piano 1° (sub. 2)**

- Area destinata a Abitazione  
superficie utile Mq. 118,50

Totale superficie Lorda  
Mq. 144,00

- Area destinata a  
Balconi/Terrazzo superf. utile  
Mq. 35,00x0,25= Mq. 8,75

**Superficie Commerciale  
(Abitazione) = Totale Mq. 152,75**

- Area destinata a Soffitta  
superficie utile fino ad altezza  
H= mt. 1,50

Totale superficie utile  
Mq. 100,00

**Superficie Commerciale**

**(Soffitta) = Mq. 100,00x0,50=**

**Totale Mq. 50,00**

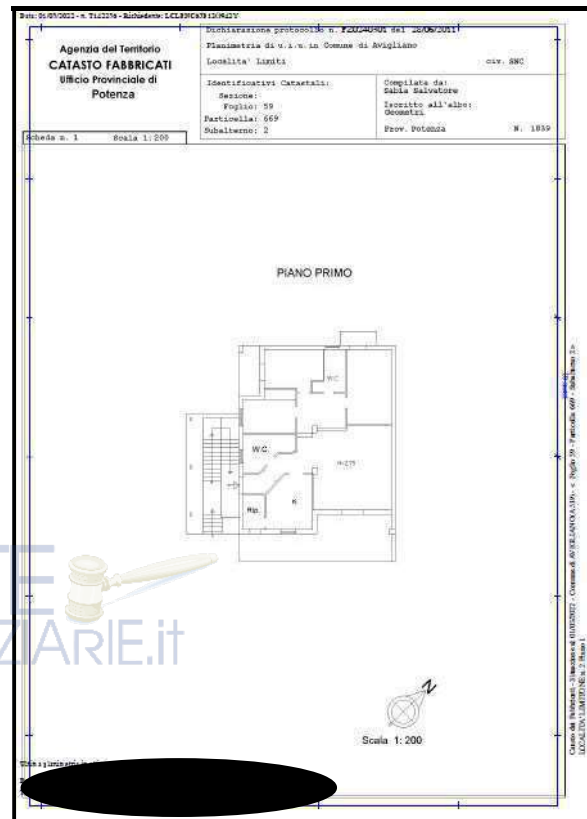
**SUPERFICIE COMMERCIALE**

**(ABITAZIONE +SOFFITTA)**

**TOTALE MQ. 202,75**



*(Vedi Quesito 6)*



Inoltre, si fa presente che l'Abitazione è collegata con il piano sottotetto "Soffitta" da una scala interna. Infine si precisa che il piano sottotetto non risulta essere accatastato.

Per quanto riguarda gli impianti termo-idraulico ed elettrico, delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, non è stato possibile accertare se essi sono rispondenti alla vigente normativa (Legge 46/90) in quanto mancante di certificazione, oltreché mancante anche del certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Si indica come costo per la redazione dell'APE un prezzo medio pari ad €. 500,00.

➤ **QUESITO n. 3:**

***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

I beni oggetto del pignoramento, come riportato al punto 1, risultano essere una serie di immobili, sia "Fabbricati" che "Terreni" ubicati nel *Comune di AVIGLIANO della provincia di POTENZA alla Fraz. Sant'Angelo*, che costituiscono più unità immobiliari tali da comporre i seguenti lotti di vendita:

Detti immobili risultano essere censiti nel seguente modo:

**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)**

- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 178 (ex 5f) di are 94.38;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 222 (ex 7a) di are 7.71;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 220 (ex 7q) di are 4.66;*

- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 193 (ex 193a) di are 30.00;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 219 (ex 219a) di are 5.70;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 181 (ex 181a) di are 4.00;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano - C.da Pantano Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 255 (ex 193c) di are 4.60;*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano – Fraz. Sant'Angelo censito in Catasto Terreni al Foglio 59 Part.lla 502 di are 21.53 (formalità precedente part.lla 453);*
- *Appezamento di Terreno sito in Agro di Avigliano – Fraz. Sant'Angelo censito in Catasto Terreni Foglio 59 Part.lla 668 di are 42.29 (formalità precedente part.lla 448);*

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)**

- *Locale Deposito sito in Agro di Avigliano – Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.lla 669 sub. 1 – Categoria C/2 Classe 1 di are 285 (formalità precedente part.lla 448);*
- *Abitazione sito in Agro di Avigliano – Località Limitone censito Catasto Fabbricati al Foglio 59 Part.lla 669 sub. 2 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 7 vani (formalità precedente part.lla 448).*

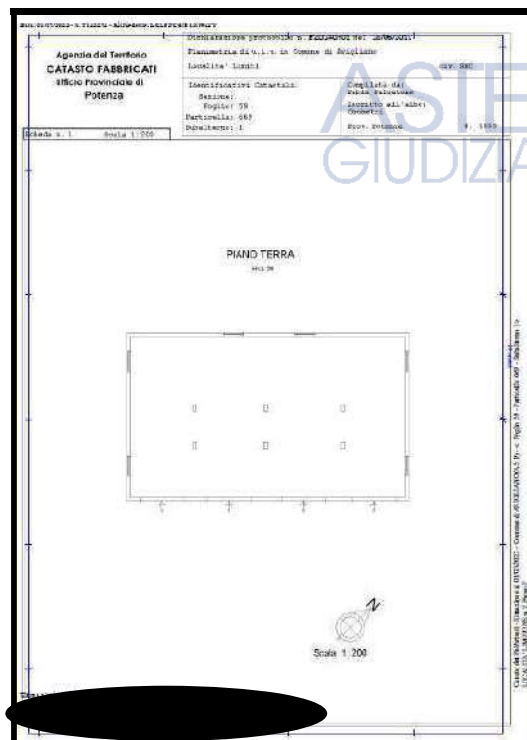
Per quanto riguarda la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali si riferisce che le planimetrie come rilevate dallo stato dei luoghi sono conformi alle planimetrie presenti in Catasto (vedi Allegato 1a-1b – Documentazione catastale Planimetrie u.i.).

Come già riportato nel *Quesito 2* il piano sottotetto “Soffitta” non risulta essere accatastato.

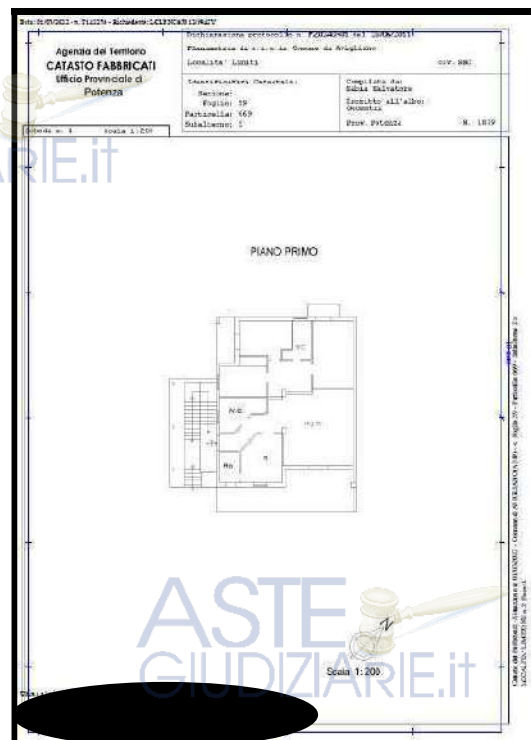
Pertanto di seguito si riportano solo le planimetrie presenti presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio (Catasto).

**Planimetrie catastali unità immobiliare foglio 59 particella 669 sub. 1-2**

**Sub. 1**



**Sub. 2**





➤ **QUESITO n. 4:**

***Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

Vista la conformazione fisica dei beni pignorati e per come strutturati nel loro utilizzo, visto che si tratta di una serie di immobili, sia “Fabbricati” che “Terreni” ubicati nel *Comune di AVIGLIANO della provincia di POTENZA alla Fraz. Sant’Angelo*, che costituiscono più unità immobiliari tali da comporre i seguenti lotti di vendita:

**Lotto A**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull’Immobile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Pantano di Sant’Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 178 (ex 5f) part.lla 222 (ex 7a) part.lla 220 (ex 7q) qualità prevalente Seminativo/Pascolo – superficie Totale 10.677 m<sup>2</sup>.*

**PREZZO BASE Euro 26.700,00**  
***(diconsi Euro ventiseimilasettecento/00)***

**Lotto B**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull’Immobile, ad uso Terreno, ubicato alla località C.da Destro di Sant’Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 193 (ex 193a) part.lla 219 (ex 219a) part.lla 181 (ex 181a) part.lla 255 (ex 193c) - qualità prevalente Bosco Alto/Pascolo – superficie Totale 4.439 m<sup>2</sup>.*

**PREZZO BASE Euro 11.100,00**  
***(diconsi Euro undicimilacento/00)***

**Lotto C**

*I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile (Fabbricato) ubicato alla località Limitone n. 2 di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) – sub. 2 (Abitazione piano 1° + Soffitta piano sottotetto) con Terreno circostante censito in catasto terreni al foglio 59 particelle 668 e 502 per una superficie Totale 6.382 m<sup>2</sup>.*



➤ **QUESITO n. 5:**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativamente ai beni oggetto della composizione dei Lotti di vendita non si è proceduto in quanto non richiesto nell'incarico ricevuto.

➤ **QUESITO n. 6:**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile ad uso Abitazione rurale, sito alla località Limiti di Sant'Angelo, ricadente sul Terreno distinto in Catasto al Foglio 59 particella 669 (ex p.lla 448), dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ), si è accertato che detto fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Avigliano avente Pratica n.

127/1998-Prot. n. 8255 come si evince dalla documentazione Tecnica allegata (vedi Allegato 6 – Documentazione Tecnica Comune di Avigliano - PZ).

Si precisa che dalla consultazione dei grafici di progetto è risultato che la scala di accesso al piano Primo del Fabbricato Esecutato è stata oggetto di richiesta di Sanatoria per la quale non è stato ancora rilasciato il Permesso a causa di mancata integrazione documenti da parte del richiedente ( [REDACTED] ) (vedi Allegato 7 – Richiesta di Permesso in Sanatoria).

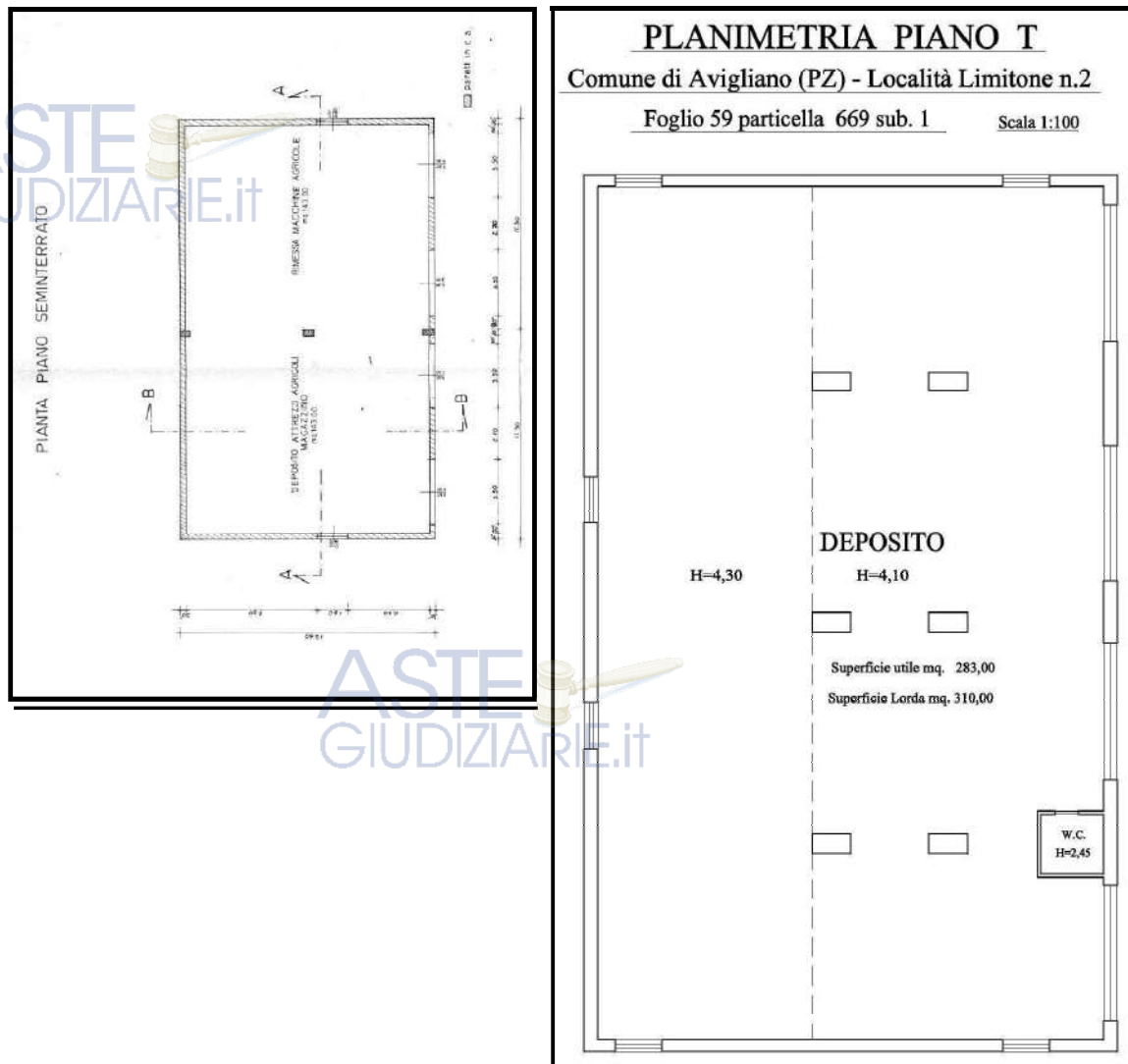
Pertanto, di seguito, si riportano le conformità/differenze riscontrate:

#### **Piano Terra**

L'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricato al Foglio 59 particella 669 sub. 1, è risultata conforme nella destinazione d'uso (Deposito), ma con delle piccole differenze nella realizzazione delle luci (finestre) in quanto dai rilievi dello stato dei luoghi si è accertato che sono presenti più aperture rispetto a come autorizzato dalla C.E. n. 127/1988.

Pertanto per dare una migliore visione di quanto riferito si riporta di seguito la planimetria allegata al Progetto (C.E. n. 127/1998) e la planimetria dello stato dei luoghi come accertato e rilevato.

**PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 59 PARTICELLA 669 SUB. 1**



**Per quanto riguarda le difformità di cui sopra riscontrate si ritiene non rilevanti ai fini della regolarità Edilizia/Urbanistica dell'unità destinata a Deposito distinta al Foglio 59- Particella 669 Sub. 1.**

**Piano Primo**

L'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricato al Foglio 59 particella 669 sub. 2, è risultata conforme nella destinazione d'Uso (Abitazione) ed avente

una soffitta nel sottotetto non riportata catastalmente ma presente nei grafici di progetto come da Concessione Edilizia n. 127/1998, ma difforme nella realizzazione delle diverse distribuzioni degli spazi interni (tramezzature).

Si precisa che, dalle informazioni acquisite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ), si è accertato che per detti abusi/difformità rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia è possibile procedere in una Sanatoria Edilizia per variazione degli spazi interni e collegamento del piano Soffitta all'Abitazione e relativo aggiornamento delle planimetrie in catasto.

Pertanto, di seguito, si riportano i relativi costi da sostenere:

- Gli oneri Comunali quali costi per Sanare i sopra indicati abusi/difformità si sono determinati una spesa di all'incirca €. 2.000,00;
- Le spese Tecniche per la redazione del progetto in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ) più l'aggiornamento delle Planimetrie Catastali ed i relativi versamenti si è determinata una spesa di all'incirca €. 1.500,00.

**Totale Costi per Progetto in Sanatoria Abitazione + Soffitta € 3.500,00**

Inoltre, dalla visione degli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è riscontrato che il Fabbricato è difforme nella realizzazione della scala esterna che consente l'accesso al piano 1° dove è ubicata l'abitazione (sub. 2).

Per quanto riguarda la difformità riscontrata relativamente alla scala esterna di accesso all'abitazione, si fa presente che, [REDACTED] ha presentato, in data 3 Novembre 2008, richiesta di Permesso in Sanatoria che ad oggi risulta ancora in istruttoria, e come risulta dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ), il Permesso in Sanatoria non è stato ancora formalizzato a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

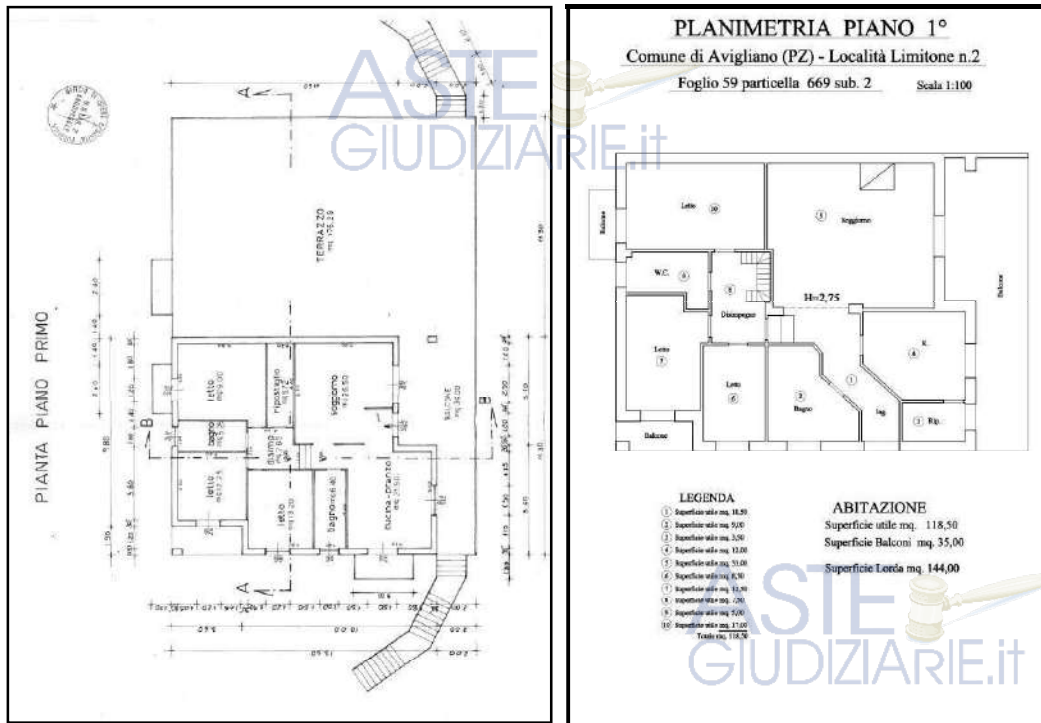
Pertanto, di seguito, si riportano i relativi costi da sostenere per l'istruttoria della richiesta del Permesso in Sanatoria del 03/11/2008 Prot. n. 14016:

- Le spese Tecniche necessarie per la redazione delle integrazioni necessarie per il rilascio del Permesso in Sanatoria e dei relativi pareri, oltre ai versamenti si è determinata una spesa di all'incirca €. 7.000,00.

**Totale Costi per Progetto in Sanatoria Scala esterna con Tettoia €. 7.000,00**

Per una migliore visione di quanto riferito si riporta di seguito la planimetria allegata al Progetto (C.E. n. 127/1998), la planimetria dello stato dei luoghi come accertato e rilevato ed i grafici della Scala esterna con Tettoia in legno.

**PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 59 PARTICELLA 669 SUB. 2 –**  
**ABITAZIONE + SOFFITTA**

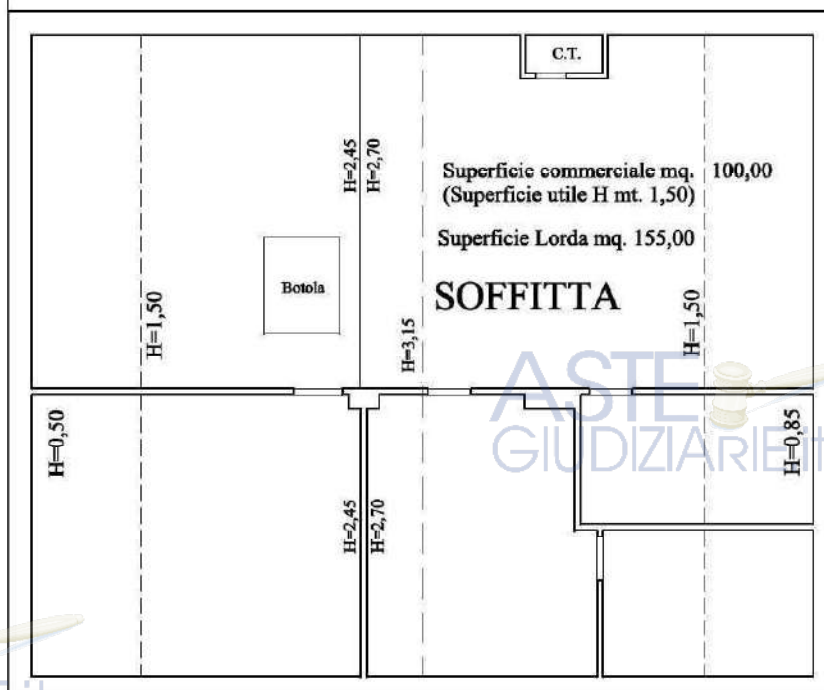


# PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

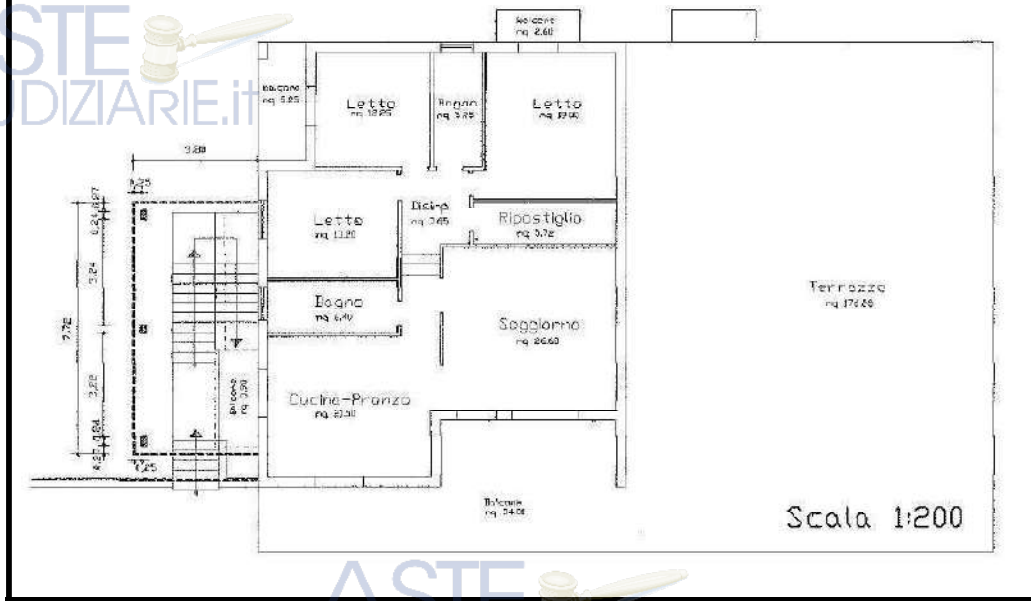
Comune di Avigliano (PZ) - Località Limitone n.2

Foglio 59 particella 669 sub. 2

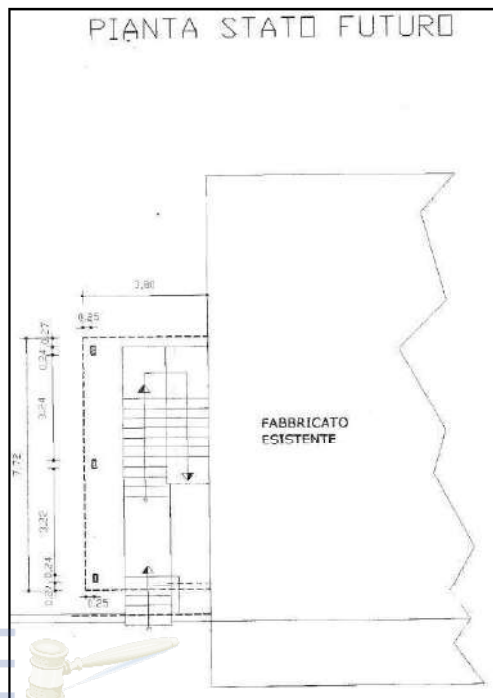
Scala 1:100



PIANTA fabbricato con indicazione delle superfici autorizzate con C.E. Pratica 1277/1998 Prot. 8255



**PERMESSO IN SANATORIA PRESENTATO IN DATA 3 NOVEMBRE 2008**





Inoltre per quanto riguarda la *certificazione di Agibilità e/o Abitabilità* del Fabbricato non è stato possibile acquisire il certificato in quanto non presente agli dell'ufficio Tecnico del Comune di Avigliano.

**Si determina una spesa per la redazione del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità di all'incirca €. 1.000,00.**

➤ **QUESITO N. 7:**

***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

Dal sopralluogo e dalle informazioni acquisite si è accertato che le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono nel seguente stato di possesso:

- Il Fabbricato, ubicato alla località Limitone n. 2 - Fraz. di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) – sub. 2 (Abitazione piano 1° + Sottotetto) con Terreno circostante censito in catasto terreni al foglio 59 particelle 668 e 502 dal sopralluogo è risultato occupato dal figlio dell'Esecutato.
- Il Terreno, ubicato alla località C.da Pantano di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 178 (ex 5f) part.lla 222 (ex 7a) part.lla 220 (ex 7q) dal sopralluogo è risultato nelle disponibilità dell'Esecutato.
- Il Terreno, ubicato alla località C.da Destro di Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ), censito in catasto terreni al foglio 59 part.lla 193 (ex 193a) part.lla 219 (ex 219a) part.lla 181 (ex 181a) part.lla 255 (ex 193c) dal sopralluogo è risultato nelle disponibilità dell'Esecutato.

➤ **QUESITO n. 8:**

***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Per quanto riguarda la ricostruzione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della composizione dei Lotti di vendita non si è proceduto in quanto non richiesto nell'incarico ricevuto.

➤ **QUESITO n. 9:**

***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie e/o di servitù pubbliche.



➤ **QUESITO n. 10:**

***Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato non sono stati rilevati livelli e/o usi civici oltre che nessun vincolo.

➤ **QUESITO n. 11:**

***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che, l'immobile distinto in *catasto fabbricati al foglio 59 particella 669 sub. 1 (Deposito piano T) e sub. 2 (Abitazione piano 1°)*, non costituisce fabbricato condominiale e quindi non hanno spese di gestione.

➤ **QUESITO n. 12:**

***Procedere alla valutazione dei beni.***

Alla luce di quanto ampiamente esposto ai *quesiti 1- 2-3 e 4* si è proceduto alla valutazione delle unità immobiliari facenti parte dei beni immobili pignorati, al fine di determinare il valore di ***vendita***, ed alla formazione dei seguenti ***lotti*** come di seguito riportato:

***STIMA DEL BENE IMMOBILE***

Nella stima in esame, per quanto riguarda i criteri adottati, si è ricercato il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione con immobili simili per caratteristiche esistenti in zona, i quali sono stati nel recente passato e tuttora oggetto di compravendita.



Inoltre si precisa che nella determinazione del valore medio, oltre ad acquisire le dovute informazioni dai *borsini immobiliari*, contenenti le inserzioni private e le pubblicazioni delle *Agenzie immobiliari (Lucana case, CS Immobiliare, Immobiliare Converti, Preimm Immobiliare e Mazzilli Immobiliare)* sulle offerte di compravendita di immobili siti nel Comune di Avigliano (PZ), si è ricercato dalle pubblicazioni dell'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* la quotazione immobiliare per Fascia, Zona, Tipologia e stato di Conservazione.

In definitiva si è effettuata una vasta ed approfondita analisi nella zona dove ubicata l'unità immobiliare oggetto della *Stima* al fine di determinare il prezzo di vendita, in base a considerazioni mirate ed obiettive sul bene da valutare, in considerazione dello stato di commerciabilità della zona presa in esame, l'ambito del contesto urbano, la loro consistenza, e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

Da dette analisi si sono rilevate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghe situazioni, in relazione alle quali si sono fissate le dovute considerazioni *tecnico-economiche*, necessarie per i conteggi estimativi, che in definitiva hanno fatto sì che si potesse determinare il valore dell'immobile, attribuendo i seguenti costi unitari al metro quadrato di superficie commerciale lorda, per immobili ricadenti nell'ambito del Comune di AVIGLIANO (PZ), ma di fatto ubicati nell'area urbana della Frazione Sant'Angelo, in fascia Suburbana (Frazioni Urbane) ed aventi caratteristiche del tipo Abitazioni con uno stato conservativo Buono, come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 620,00 ad un Max di €. 780,00, (vedi Allegato C - rif. 1° sem. 2022).

Inoltre, da ulteriori informazioni acquisite, relativamente alla commercializzazione di immobili ricadenti nella zona presa in esame e precisamente nella località Frazione Sant'Angelo del Comune di Avigliano (PZ) relativamente ai fabbricati, sempre, destinati a Residenziale del tipo

civile Abitazioni con uno stato conservativo “Buono”, ricadenti in fascia suburbana, hanno trovato riscontro i valori sopra attribuiti e dai quali si è valutato ed attribuito un valore commerciale di €. 800,00/Mq. Per quanto riguarda gli immobili ricadenti nell’area urbana del Comune di AVIGLIANO (PZ), ma di fatto ubicati nell’area urbana della Frazione Sant’Angelo, in fascia Suburbana (Frazioni Urbane) ed aventi caratteristiche del tipo Deposito, come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 230,00 ad un Max di €. 280,00 ed avente lo stato conservativo del fabbricato “Normale”, si è preso in considerazione il valore *Medio* pari ad €. 255,00/mq.; Mentre per il terreno circostante il Fabbricato si è valutato ed attribuito un valore commerciale di €. 5,00/Mq

Infine, per la determinazione dei valori di stima dei Terreni, ricadenti nella Zona Agricola (E) presa in esame ed anch’essi nella località Frazione Sant’Angelo del Comune di Avigliano (PZ), si sono acquisite informazioni di mercato relativamente alla loro commercializzazione, dalle quali si sono attribuito i seguenti valori unitari che variano da €. 1,00 a €. 5,00, e pertanto si è valutato ed applicato un valore medio pari ad €. 2,50/mq.

Quindi, nella stima dei beni oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i sopralluoghi e ad eseguire i rilievi necessari per la determinazione delle superfici commerciali degl’immobili, (vedi Allegato 8\_Planimetrie unità immobiliari), il tutto necessario per determinare la superficie lorda/commerciale al fine di attribuire i valori immobiliari.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, si sono adottati i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e nel D.P.R. n.138/98 prendendo in considerazione la superficie lorda dell’unità immobiliare (la somma delle superfici coperte comprensive dei muri interni e perimetrali).

**LOTTO A**

**TERRENO, UBICATO ALLA LOCALITÀ C.DA PANTANO DI SANT'ANGELO DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ), CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59 PART.LLA 178 (EX 5F) PART.LLA 222 (EX 7A) PART.LLA 220 (EX 7Q) QUALITÀ PREVALENTE SEMINATIVO/PASCOLO – SUPERFICIE TOTALE 10.677 M<sup>2</sup>.**

**METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)**

***CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE***

Dalle risultanza catastali si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

***TERRENO AGRICOLO***

- foglio 59 particella 178 qualità Seminativo - superficie 9.438 m<sup>2</sup>
- foglio 59 particella 222 qualità Pascolo – superficie 771 m<sup>2</sup>
- foglio 59 particella 220 qualità Pascolo - superficie 468 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE COMMERCIALE (TERRENO) = TOTALE MQ. 10.677,00**

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

***CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO***

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 10.677,00 x €. 2,50 = €. 26.692,50

**TOTALE VALORE STIMATO LOTTO A = €. 26.700,00**  
***(diconsi Euro ventiseimilasettecento/00)***

**LOTTO B**

**TERRENO, UBICATO ALLA LOCALITÀ C.DA DESTRO DI SANT'ANGELO DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ), CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59 PART.LLA 193 (EX 193A) PART.LLA 219 (EX 219A) PART.LLA 181 (EX 181A) PART.LLA 255 (EX 193C)) - QUALITÀ PREVALENTE BOSCO ALTO/PASCOLO – SUPERFICIE TOTALE 4.439 M<sup>2</sup>.**

**METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)**

***CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE***

Dalle risultanza catastali si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

***TERRENO AGRICOLO***

- foglio 59 particella 193 qualità Bosco Alto - superficie 3.000 m<sup>2</sup>
- foglio 59 particella 219 qualità Pascolo - superficie 579 m<sup>2</sup>
- foglio 59 particella 181 qualità Seminativo - superficie 400 m<sup>2</sup>
- foglio 59 particella 255 qualità Bosco Alto - superficie 460 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE COMMERCIALE (TERRENO) = TOTALE MQ. 4.439,00**

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

***CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO***

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 4.439,00 x €. 2,50 = €. 11.097,50

**TOTALE VALORE STIMATO LOTTO B = €. 11.100,00**  
***(diconsi Euro undicimilacento/00)***

**LOTTO C**

***FABBRICATO ad uso Civile Abitazione con Terreno circostante UBICATO ALLA LOCALITÀ LIMITONE N. 2 DI SANT'ANGELO DEL COMUNE DI AVIGLIANO (PZ), CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 59 PARTICELLA 669 SUB. 1 (DEPOSITO PIANO T) – SUB. 2 (ABITAZIONE PIANO 1°) CON TERRENO CIRCOSTANTE CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59 PARTICELLE 668 E 502 PER UNA SUPERFICIE TOTALE 6.382 M<sup>2</sup>.***

**METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)**

***CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE***

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

**PIANO TERRA**

• Deposito superficie lorda commerciale	<u>mq. 300,00</u>
<b>Totale superficie lorda/commerciale</b>	<b>mq. 300,00</b>

**PIANO PRIMO**

- Abitazione superficie lorda commerciale mq. 144,00
  - Balconi superf. ragguagliata lorda (mq. 35,00x25%) mq. 8,75
  - Soffitta superf. ragguagliata lorda (mq. 100,00x50%) mq. 50,00
- Totale superficie lorda/commerciale mq. 202,75**



**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE C.T.= MQ. 203,00**

**Terreno circostante il Fabbricato P.lla 668 e 502 superficie Totale mq. 6.382**

*da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo del Fabbricato:*

**PIANO TERRA**

***CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO***

V.E. = Superficie commerciale x Valore medio

V.E. = mq. 300,00 x €. 255,00 = €. 76.500,00

**PIANO PRIMO**

***CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO***

V.E. = Superficie commerciale x Valore medio

V.E. = mq. 203,00 x €. 800,00 = €. 162.400,00

**TOTALE VALORE STIMATO FABBRICATO €. 238.900,00**  
***(diconsi Euro duecentotrentottotimilanovecento/00)***

**TERRENO**

- Terreno circostante il fabbricato superficie mq. 6382

*da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo del Terreno:*

***CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO***

V.E. = Superficie commerciale x Valore medio

V.E. = mq. 6.382 x €. 5,00 = €. 31.910,00

**TOTALE VALORE STIMATO TERRENO €. 31.910,00**  
***(diconsi Euro trentunomilanovecentodieci/00)***



**TOTALE VALORE STIMATO LOTTO C = €. 270.800,00**  
(diconsi Euro duecentosettamilaottocento/00)

**DA CUI SI OTTIENE IL SEGUENTE VALORE DEI LOTTI:**

- LOTTO A = TERRENO €. 26.700
  - LOTTO B = TERRENO €. 11.100
  - LOTTO C = FABBRICATO + TERRENO **€. 270.800**
- TOTALE LOTTI €. 308.600**

**TOTALE VALORE DEI LOTTI €. 308.600,00**  
(diconsi Euro trecentottomilaseicento/00)

➤ **QUESITO n. 13:**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il CTU non ha proceduto ad alcuna valutazione di quota indivisa (*indivisibilità*), in quanto gli immobili pignorati sono tutti di proprietà per l'intera quota degli Esecutati, [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Nata a [REDACTED] il 05/06/1940.

➤ **QUESITO n. 14:**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativamente ai beni oggetto della composizione dei Lotti di vendita non si è proceduto in quanto non richiesto nell'incarico ricevuto.



**CONCLUSIONI**

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., ha proceduto ad eseguire le dovute verifiche ed accertamenti oltre che a determinare il valore di vendita degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, nel procedimento n° 230/95 e n° 70/99, che costituiscono i **Lotti A-B e C.**

I risultati di detti accertamenti ed indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali, in definitiva, si è pervenuto, hanno fatto sì che si potesse determinare il **valore** dei seguenti lotti:

**ELENCO IMMOBILI IN VENDITA**

LOTTO A = TERRENO	€. 26.700
LOTTO B = TERRENO	€. 11.100
LOTTO C = FABBRICATO CON TERRENO	<u>€. 270.800</u>
<b>TOTALE LOTTI</b>	<b>€. 308.600</b>

**TOTALE VALORE DEI LOTTI €. 308.600,00**  
*(diconsi Euro trecentottomilaseicento/00)*

**ELENCO COSTI NECESSARI PER LA REGOLARITA' URBANISTICA**

PROGETTO IN SANATORIA ABITAZIONE + SOFFITTA	€. 3.500,00
PROGETTO IN SANATORIA SCALA ESTERNA/TETTOIA	€. 7.000,00
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) ABITAZIONE	€. 500,00
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ	<u>€. 1.000,00</u>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€. 12.000,00</b>

**TOTALE DEI COSTI €. 12.000,00**  
*(diconsi Euro dodicimila/00)*

*Ritenendo di aver cercato di ottemperare a quanto con l'incarico conferitomi, con la presente si ringrazia restando a disposizione per eventuali ulteriori necessità.*

*Tanto è in grado di relazionare il sottoscritto alla S.V.I., in adempimento all'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere la verità.*

Potenza, 21 Marzo 2023

**Il C.T.U.**  
*(geom. Francesco Lauciello)*