

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta



***Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
"Stima Immobiliare"***

Procedura R.G.E. n. 31/1998

Istituto bancario San Paolo di Torino Spa

contro

Omissis, Omissis, Omissis



Custode: Dott. Tommaso Nigro

L'esperto stimatore

Architetto Gaetano Iannini



Prossima Udienza: 12/12/2023

Maratea, 19/10/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 31-1998 R.G.



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Giuliana Santa Trotta* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 28/03/2023, prestato giuramento in data 07/04/2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Istituto bancario San Paolo di Torino Spa** nei confronti di **Omissis, Omissis, Omissis**, al fine di eseguire il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare R.G.E. n° 31/98 + 14/99 + 13/2001;

CONTROLLI PRELIMINARI: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

QUESTITO n.1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

QUESTITO n.2: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

QUESTITO n.4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESTITO n.5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESTITO n.6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESTITO n.7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESTITO n.8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESTITO n.9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESTITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESTITO n.11: *fornire informazioni utili sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESTITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni.*

QUESTITO n.13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

QUESTITO 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.*





Fig. 1 – Foto aerea Comune di Sarconi (Pz) con indicazione degli immobili siti in via G. Petrocelli



Fig. 2 – Foto aerea Comune di Castelsaraceno (Pz) con indicazione degli immobili siti in loc. Ruspagno



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Comunicazione primo accesso trasmessa al custode giudiziario, alle parti e all'Amministratore condominiale.

1° accesso eseguito in data 04/10/2023 presso gli immobili siti nel Comune di Sarconi (Pz) in viale G. Petrocelli e gli immobili siti nel Comune di Castelsaraceno (Pz); come si evince dal verbale redatto dal sottoscritto (**all. A**), si è dato inizio alle operazioni peritali.

Il sopralluogo è terminato alle ore 13,50 con la stesura del verbale.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

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

- 1° sopralluogo effettuato in data 04/10/2023 con inizio alle ore 11,00 – Immobili ubicati in Sarconi (Pz) e Castelsaraceno (Pz);

Al primo sopralluogo assistevano la sig.ra Omissis e il sig. Omissis in qualità di esecutati per i beni siti in Sarconi e per il bene sito in Castelsaraceno identificato con particella 137 f. 29, in seguito è giunto il sig. Omissis in qualità di esecutato per i beni siti in Castelsaraceno identificati in catasto con particella 138-141 f. 29, è presente inoltre, il collaboratore del C.t.u. geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali dei beni siti in Sarconi si sono svolte alla presenza della sig.ra Omissis e Omissis, i quali hanno permesso l'accesso alle unità immobiliari. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Alle ore 12,00 sono terminati i rilievi dei beni siti in Sarconi di proprietà Omissis-Omissis. Come riportato nel verbale di sopralluogo del 04/10/2023 gli esecutati per impegni improrogabili non sono disposti al prosieguo delle operazioni peritali sul restante bene oggetto di perizia sito nel Comune di Castelsaraceno (Pz). Alle ore 12,30 giungeva il sig. Omissis anch'esso esecutato per gli immobili siti in Castelsaraceno identificati in mappa al foglio n. 29 particelle 138-141, lo stesso verbalizzava la sua indisponibilità a presenziare al sopralluogo dei predetti immobili. Alle ore 13,15 il



sottoscritto si è recato sui restanti beni oggetto di perizia, siti nel Comune di Castelsaraceno (Pz).

Previa richiesta del giorno 06/07/2023 (**all. B**), sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sarconi (Pz) e di Castelsaraceno (Pz) richiedendo copia della documentazione tecnica. Le copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica sono state inviate al sottoscritto dal geom. Vincenzo Scarano Responsabile Unico del procedimento, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte del dott. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, il quale ha rilasciato, in data 28/08/2001, la certificazione mediante relazione notarile. Dalle visure ipotecarie, i terreni oggetto di perizia siti nel Comune di Castelsaraceno e facenti parte dei lotti B e C, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 14/07/2001, risultano pervenuti agli esecutati per atto di Donazione del 02/07/1991 dai genitori Omissis e Omissis, a parere dello scrivente non è coperto il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche; **(all. C)**
- Estratti di Mappa; **(all. D)**
- Elaborato Planimetrico; **(all. E)**
- Planimetrie catastali; **(all. F)**
- Ispezioni Ipotecarie; **(all. G)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore precedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..



QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO A

Immobili siti nel Comune di Sarconi (Pz) (Codice I426) viale G. Petrocelli, identificati al foglio di mappa n. 10 particella:

Catasto Fabbricati

Particella **236** subalterno **32** categoria A/2 classe 3

Catasto Fabbricati

Particella **236** subalterno **19** categoria C/6 classe 2

LOTTO B

Immobili siti nel Comune di Castelsaraceno (Pz) (Codice C271), identificati al foglio di mappa n. 29 particelle:

Catasto Terreni

➤ **137** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 5.170;*

I beni del **LOTTO A** appartengono a:

1) **OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX **per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora OMISSIS; (all. H)**

I beni del **LOTTO B** appartengono a:

1) **OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**



QUESITO n.2**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato****LOTTO A**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato Omissis in virtù di Atto di Compravendita "Assegnazione Alloggi" n. rep. 13516 del 20/02/1988 Pubblico Ufficiale Vomero con sede in Potenza (Pz), registrato a Potenza (Pz) al n. 453 in data 04/03/1988 Voltura n. 4713.10/1990 in atti dal 15/07/1995 con il quale la Cooperativa Edilizia "Aurora" A.R.L. con sede in Sarconi (Pz) p.iva 81001050764 vende al signor Omissis nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 cod. fisc: XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 in regime di comunione dei beni, gli immobili in Sarconi (Pz) identificati in catasto come segue:

Foglio **10** particella:

- ✓ **236 subalterno 19** categoria C/6;
- ✓ **236 subalterno 32 (ex sub. 23)** categoria A/2

Situazione degli intestati dal 20/02/1988

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/02/1988 Pubblico ufficiale VOMERO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 13516 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 453 registrato in data 04/03/1988 - ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 4713.10/1990 in atti dal 15/07/1995			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA EDILIZIA "AURORA" A.R.L. Sede in SARCONI (PZ)	81001050764*	fino al 20/02/1988
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Fig. 3 – Atto di trasferimento da Cooperativa Edilizia "Aurora" a Omissis

LOTTO B

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato Omissis in virtù di Atto di Donazione del 10/06/1991 Pubblico Ufficiale Dott. Tortorella Notaio in Lagonegro (Pz) n. rep. 36413 registrato in data 19/06/1991 al n. 289 con il quale Omissis nato a Castelsaraceno il XX/XX/1926 e la sig.ra Omissis nata a Castelsaraceno il XX/XX/1930 hanno donato a favore di Omissis nato a Maratea il XX/XX/1961 il bene sito in Castelsaraceno (Pz)



identificato in catasto come segue:

1) Foglio **29** particella **137**

superficie mq. 5.170

Situazione degli intestati dal 10/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/06/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO TORTORELLA Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 36413 - UR. Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 289 registrato in data 19/06/1991 - Volura n. 1089 D/1992 in atti dal 25/03/1992			

Fig. 4 – Atto di trasferimento da Omissis + altri a Omissis

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO A

Il lotto è costituito da un alloggio di cinque vani e accessori posto al piano secondo e da un locale garage posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in via G. Petrocelli del Comune di Sarconi (Pz) denominato Super Condominio Aurora.

L'unità immobiliare sita al piano secondo trattasi di abitazione ed è composta di un ingresso-disimpegno, una cucina con retrocucina, un ripostiglio, una sala da pranzo, tre camere da letto di cui una con veranda esterna, un servizio igienico sanitario.

L'unità immobiliare sita al piano terra trattasi di locale garage ed è composto di un unico ambiente di circa mq. 19 di superficie netta.

Il fabbricato è realizzato con struttura sia verticale sia orizzontale in cemento armato e solai in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in cemento, le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio di tipo commerciale ricoperte con intonaco del tipo civile; gli infissi esterni sono in legno douglas muniti di tapparelle in pvc. Internamente le rifiniture sono del tipo normale, l'intonaco interno è in malta cementizia del tipo tradizionale, ricoperto con idonea pittura per interno. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica sia nei vani principali sia nel bagno e cucina. Le porte interne sono in legno tamburato. Il locale garage internamente è rifinito.



Il bene al piano secondo è censito al N.C.E.U. del Comune di Sarconi (Codice I426) viale G. Petrocelli, al foglio di mappa n. **10** particella **236** subalterno **32** categoria A/2 classe 3; il bene al piano terra è identificato in catasto con particella **236** subalterno **19** categoria C/6 classe 2.

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







Fig. 6 – Foto esterne Lotto A

LOTTO B

Immobile ubicato nel Comune di Castelsaraceno (Pz) in località Ruspagno. Il bene si compone di un ampio terreno agricolo allo stato attuale incolto il quale misura complessivamente circa mq. 5.170 “superficie catastale”. Il lotto è intercluso, l’unico accesso possibile è attraverso il passaggio su particelle di altra ditta dalla strada comunale limitrofa il cimitero.

Dallo strumento urbanistico vigente, Programma di Fabbricazione del 1982, si è verificato che il terreno ricade in zona E3- agricola.

Il bene è censito al C.T. del Comune di Castelsaraceno (Pz) (Codice: C271) al foglio di mappa **n. 29** particella **137** qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 5.170.

Il lotto confina con: particella 88 intestata a Omissis + altri, particella 139 intestata a Omissis + altri, particella 89 intestata a Omissis, particella 91 intestata a Omissis + altri, particella 140 intestata a Omissis + altri.



A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.



Fig. 7 – Foto aerea bene Lotto B



QUESITO n.4**Identificazione catastale dei beni pignorati****LOTTO A**

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Sarconi (I426) (Pz)

Foglio di mappa n.10 particella 236 subalterno 32

Categoria A/2 Cl. 3 Consistenza 7,5 vani;

Foglio di mappa n.10 particella 236 subalterno 32

Categoria C/6 Cl. 2 Consistenza 196 mq.

(consistenza non coerente con lo stato di fatto)

Ditta:

OMISSIS nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXX;

CONFINI CATASTALI:**Comune di Sarconi (Pz) viale G. Petrocelli**

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
10	236	S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – 234-235	Part.lla 463	Demanio Comunale	Demanio Comunale – P.lla 408

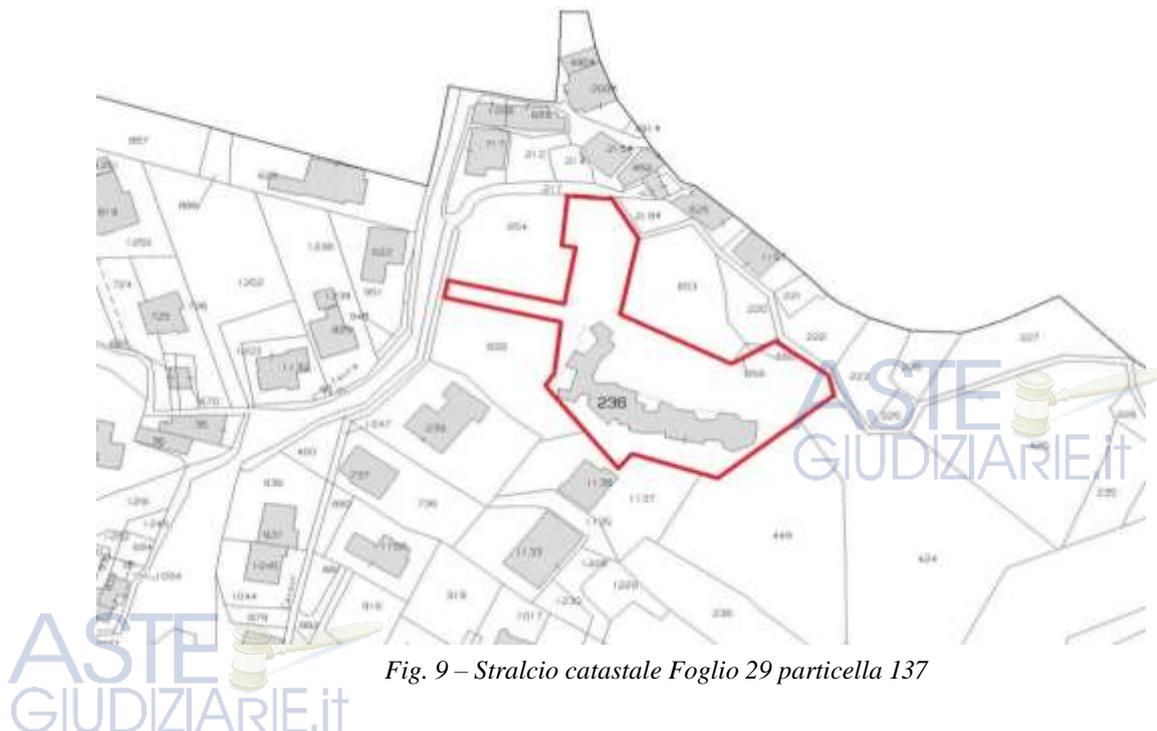


Fig. 9 – Stralcio catastale Foglio 29 particella 137



LOTTO B

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Castelsaraceno (C271) (Pz)

Foglio di mappa n.29 particella 137

Categoria Seminativo di classe 2 superficie 5.170 mq

Ditta:

OMISSIS nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

CONFINI CATASTALI:

Comune di Castelsaraceno (Pz) loc. Ruspagno

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
29	137	P.lle 87-88-139	Par.lle 89-91	Part.lla 140	Part.lla 88



Fig.10 – Stralcio catastale Foglio 29 particella 137



QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:



LOTTO A

Immobile ubicato nel Comune di Sarconi (Pz) in viale G. Petrocelli.

Schema Sintetico:



- **Proprietà:** **OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora OMISSIS;
- **Ubicazione:** Comune di Sarconi (Pz) viale G. Petrocelli;
- **Destinazione:** Appartamento sito al piano secondo e Locale Garage sito al piano terra di un più ampio fabbricato;
- **In catasto:** **N.C.E.U.** Comune di Sarconi (Pz) (I426)
Foglio di mappa n.10
 - ❖ Particella 236 subalterno 19
Categoria C/6 Cl. 2 Consistenza 196 mq.
 - ❖ Particella 236 subalterno 32 (ex sub. 23)
Categoria A/2 Cl. 3 Consistenza 7,5 vani;
- Ditta catastale: **OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di Comunione dei beni con la sig.ra Omissis;
- **Confini della particella 236:**
 - ❖ nord: Particelle 217-218-653-658-660;
 - ❖ est: Particelle 424-449;
 - ❖ sud: Particelle 1137-655;
 - ❖ ovest: Particella 654;
- **Urbanistica:** Dalla lettura delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Sarconi (Pz) per l'immobile ubicato al piano secondo destinato ad appartamento identificato al subalterno 32 (ex 23) emergono minime difformità consistenti nella demolizione di un



tramezzo nel vano bagno, nella trasformazione di un terrazzo sul prospetto nord in portico con struttura di facile rimozione e piccole modifiche prospettiche riconducibili allo spostamento delle aperture esterne; per l'immobile ubicato al piano terra destinato a locale garage identificato al subalterno 19 emergono minime difformità consistenti nella non realizzazione di una parte di tamponatura;

- **Catastale:** Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale protocollo n. PZ0042389 del 26/07/2021 ed il rilievo dello stato attuale del 04/10/2023 emergono delle lievi difformità grafiche che si ritengono non essere fiscalmente rilevanti; Dalla visura emerge uno stato di consistenza catastale errato rispetto allo stato attuale.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna **(All. I)**

PREZZO BASE (LOTTO A) euro 75.584,26

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 83.982,51 - € 8.398,25 = € 75.584,26



Fig. 12_ ingresso cucina





Fig. 13_ retrocucina



Fig. 14_ sala da pranzo





Fig. 15_stanza da letto



Fig. 16_bagno



LOTTO B

Immobile ubicato nel Comune di Castelsaraceno (Pz) in località Ruspagno snc.

Schema Sintetico:

- **Proprietà: OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Castelsaraceno (Pz) in località Ruspagno snc.;
- **Destinazione:** Terreno agricolo incolto;
- **Consistenza catastale:** mq. 5.170;
- **In catasto: C.T.** Comune di Castelsaraceno (Pz) (C271)
Foglio di mappa n.29
 - ❖ Particella 137
Categoria seminativo classe 2 superficie 5.170;
- **Ditta catastale: OMISSIS** nato a Maratea (Pz) il XX/XX/1961 Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 1000/1000;
- **Confini:**
 - ❖ nord: Particelle 87-88-139;
 - ❖ est: Particelle 89-91;
 - ❖ sud: Particelle 140;
 - ❖ ovest: Particella 88;
- **Destinazione Urbanistica:** Dallo strumento urbanistico vigente, Programma di Fabbricazione del 1982, si è rilevato che il terreno ricade in zona E3- agricola; (**all. L**)
- **Accessibilità:** Il lotto è intercluso.

PREZZO BASE (LOTTO B) euro 2.652,21

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 2.946,90 - € 294,69= € 2.652,21.



*QUESITO n.6**Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico*

Dall'attestato rilasciato in data 11/07/2023 dal geom. Vincenzo Scarano Responsabile Tecnico del Comune di Sarconi (Pz), si attesta che sugli immobili riportati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 263 non sono stati emesse ordinanze di demolizione da parte del Comune. **(all. I)**

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di C.E. n. 1 del 03/03/1982; in seguito è stato rilasciato P.d.C. in Santoria n. 6 in data 12/07/2021.

In data 24/11/2022 al n. prot. 2022/06865 veniva protocollata CILA-Superbonus 110 % richiedente Ommissis in qualità di amministratore del Super Condominio Aurora, per i lavori di:

“Intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico consistente nell'isolamento termico dell'involucro (pareti verticali e orizzontali esterne, solaio della copertura e estradosso del solaio di calpestio/1° impalcato) dell'intero edificio, installazione degli impianti fotovoltaici sulla copertura con sistemi di accumulo e infrastruttura per la ricarica dei veicoli elettrici, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, building automation e sostituzione degli infissi. Intervento di ristrutturazione e intervento locale sismico del solaio di copertura in travi legno.”

Dalla dichiarazione dell'Amministratore si evince che per tali lavori non è stata richiesta nessuna autorizzazione al G.E. e che alla data del sopralluogo del 04/10/2023 i lavori non risultavano iniziati. **(all. M)**

- che la pratica Edilizia Cilas presentata presso il comune di Sarconi è finalizzata ad eseguire lavori di miglioramento sismico ed energetico mediante il Superbonus 110%;
- che ad oggi però i lavori non sono iniziati né il cantiere è stato allestito;
- che è stato omesso dal proprietario lo stato dell'immobile e quindi la comunicazione di presenza del pignoramento.

Fig. 17_stralcio dall'attestato rilasciato del 10/10/2023



Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione trasmessa al sottoscritto dal geom. Vincenzo Scarano Responsabile Tecnico del Comune di Sarconi (Pz), per l'immobile ubicato al piano secondo destinato ad appartamento identificato al subalterno 32 (ex 23) emergono minime difformità consistenti nella demolizione di un tramezzo nel vano bagno, nella trasformazione di un terrazzo sul prospetto nord in portico con struttura di facile rimozione e piccole modifiche prospettiche riconducibili allo spostamento delle aperture esterne; per l'immobile ubicato al piano terra destinato a locale garage identificato al subalterno 19 emergono minime difformità consistenti nella non realizzazione di una parte di tamponatura.

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili sono occupati dagli esecutati come da verbale del 04/10/2023. **(All. A)**

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'attestato rilasciato in data 11/07/2023 dal geom. Vincenzo Scarano Responsabile Tecnico del Comune di Sarconi si attesta che per l'immobile del Lotto A non insiste nessun vincolo; lo stesso attesta che per il fabbricato in oggetto non sono state emesse ordinanze di nessun genere. **(all. I)**

Gli immobili di cui al lotto B e C ricadono i seguenti vincoli:

- vincolo **ZPS** –Zone di Protezione Speciale = Parco Appennino, Valle dell'Agri, Monte Sirino e Monte Raparo.
- **EUAP** Parco Nazionale dell'Appennino Lucano “Val d'Agri – Lagonegrese”.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.



*QUESITO n. 10**Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*

Dall'attestato rilasciato in data 11/07/2023 dal geom. Vincenzo Scarano Responsabile Tecnico del Comune di Sarconi si attesta che per l'immobile del Lotto A non insiste nessun vincolo; lo stesso attesta che per il fabbricato in oggetto non sono state emesse ordinanze di nessun genere. **(all. I)**

*QUESITO n. 11**Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Le spese condominiali degli immobili di cui al lotto A come attestato dall'Amministratore della Società studiocasa Amministrazione condominiale s.n.c. in data 10/10/2023, sono pari a € 100,00 annuali. Inoltre dall'attestato si evince che non vi sono rate insolute. **(all. M)**

*QUESITO n.12**Valutazione dei beni*

Per la valutazione degli immobili si precisa che sono stati adoperati i criteri specifici per i fabbricati ad residenziale, la valutazione si riferisce ai valori di mercato fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate **(all. N)** apportando ad essi tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sugli immobile per legittimarli alla vendita; tale valutazione è risultata la più attendibile considerato che i valori dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori non rispecchiano la valutazione di mercato in quanto essi assolvono soltanto la funzione di tassazione dell'Imposta di Registro.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato degli immobili è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate; il criterio di calcolo delle superfici per la determinazione del valore è stato eseguito in conformità di quanto stabilito dal D.P.R. n. 138/98.



LOTTO A**superficie dell'immobile:**

P.T. locale garage superficie coperta complessiva	mq.	24.54
P.II° appartamento superficie coperta complessiva	mq.	119.76
Totale	mq.	144.30

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 620-840)

Piano Terra:

Superficie vani principali	mq.	24.54
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (60%)	mq.	14.72
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Secondo:

Superficie vani principali	mq.	113.77
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	5.98

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	113.77
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (30 %)	mq.	1.79

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 130.28

- **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.
spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione urbanistica	€	1.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€	50,00
• Regolarizzazione Catastale	€	550,00
• oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€	300,00
• oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€	200,00
Totale oneri e onorari indicativi	€	2.100,00

2. stato d'uso e manutenzione: 1/1

3. quota: 1/1

- **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$



$$K = (0,30 + 3 \times 0,80) : 4 = 2,70 : 4 = 0,675$$

$$600,00 + (600,00 - 510,00) \times 0,675 = 600,00 + (90,00 \times 0,675) =$$

$$€ 600,00 + 60,75 = 660,75$$

$$€ 660,75 \times mq 130,28 = € 86.082,51$$

TOTALE VALORE APPARTAMENTO + LOCALE GARAGE = € 86.082,51

Valore di mercato € 86.082,51 – € 2.100,00 (oneri) = € 83.982,51

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SARCONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA PROVINCIALE - V. PLEBISCITO - V. GARIBALDI - VIA MIRAGLIA - VIA S. ZACCARIA - VIA SAN ANTONIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	600	L	1,7	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	600	720	L	2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	430	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	240	340	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	240	340	L	0,8	1,2	L

Fig. 17_valori O.M.I.



GRAFICO SUPERFICIE COMPLESSIVA

Comune di Sarconi viale G. Petrocelli
F. 10 P.IIIa 236 sub. 32
Piano Secondo

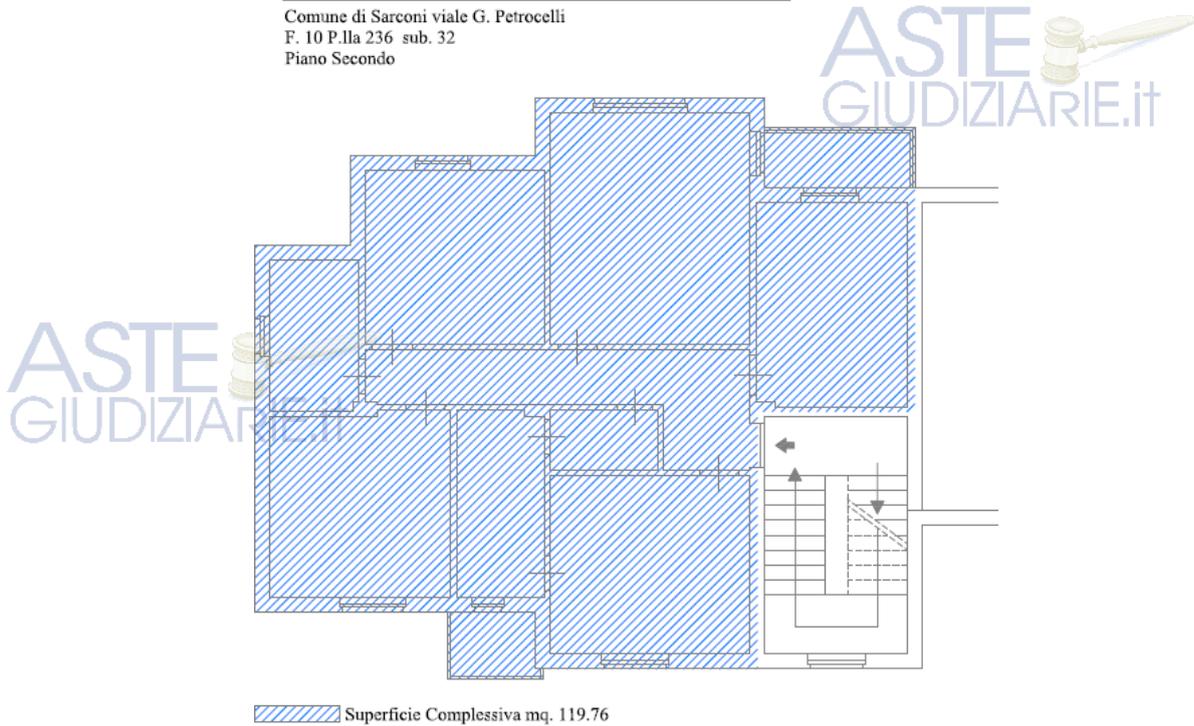


GRAFICO SUPERFICIE COMPLESSIVA

Comune di Sarconi viale G. Petrocelli
F. 10 P.IIIa 236 sub. 19
Piano Terra

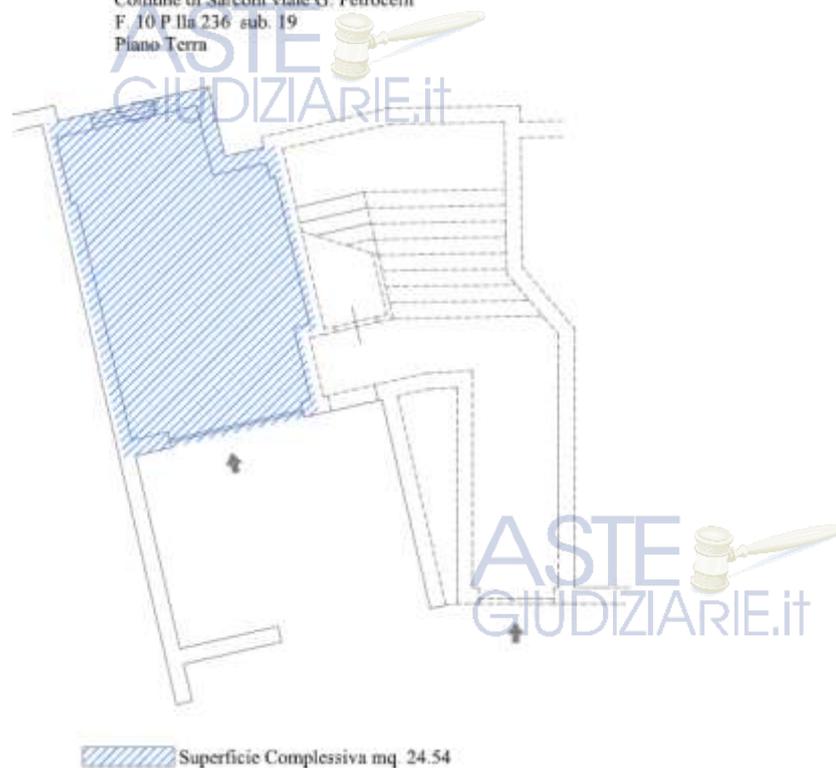


GRAFICO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comune di Sarconi viale G. Petrocelli
F. 10 P.IIa 236 sub. 32
Piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

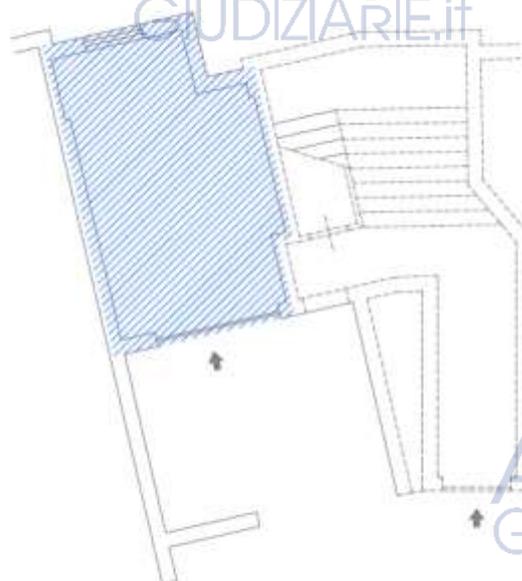


	Sup. vani principali e vani accessori diretti	=mq. 113,77
	Sup. omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	=mq. --
	Sup. omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	=mq. 5,98

GRAFICO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comune di Sarconi viale G. Petrocelli
F. 10 P.IIa 236 sub. 19
Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

	Sup. vani principali e vani accessori diretti	=mq. 24,54
	Sup. omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	=mq. --
	Sup. omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	=mq. --

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO B

All'atto del sopralluogo il terreno è incolto.

Il valore della superficie agricola suggerisce la valutazione in base ai parametri assunti dalla Delibera Regionale per l'anno 2018 Regione Agraria n. 7 "Alto Sinni" che determina i valori medi agricoli per ettaro in € 5.676,00 qualità seminativo. **(all. O)**

Foglio di mappa n. 29 particella 137

Superficie catastale mq. 5.170 x €/mq. 0,57= € 2.946,90



Valore di stima Terreno LOTTO B: € 2.946,90



Allegati alla presente relazione:

All. A: Verbale di I° Sopralluogo;

All. B: Richiesta Comune di Sarconi - Castelsaraceno;

All. C: Visure catastali storiche;

All. D: Estratto di Mappa;

All. E: Elaborato Planimetrico;

All. F: Planimetrie catastali;

All. G: Ispezioni Ipotecarie;

All. H: Estratto di Matrimonio Omissis-Omissis; All. I: Attestato

Comune di Sarconi (Pz);

All. L: Programma di Fabbricazione Comune di Castelsaraceno (Pz);

All. M: Attestato Amministratore Condominio Immobile in Sarconi (Pz) "Condominio Aurora";

All. N: Valori O.M.I.;

All. O: Valori V.A.M.;

All. P: Documentazione fotografica interna ed esterna Lotto A;

All. Q: Attestato Area finanziaria;

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

Maratea, li 19 ottobre 2023

L'esperto Stimatore

Arch. Gaetano Iannini

