

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.
■/2021

DoValue S.p.A.

Contro

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Trecchina, 15.03.2024

CTU Architetto Maria Antonietta Roselli



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2021 RGE	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI.....	5
4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
4.2 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA E CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI.....	16
4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO	28
5. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	28
6. RELAZIONE DI STIMA.....	29



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED]/2021 R.G.E.

Promossa da: **DoValue S.p.A.**

Contro: [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE riportata al Tribunale di Lagonegro con il **N. 27/2021 RGE** per la redazione della perizia di stima.

La procedura n.27/2021 è promossa da **DoValue Spa**, nei confronti del sig. re [REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Maria Antonietta Roselli**, con studio in Trecchina (PZ) alla via san Marco n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Potenza al n. 1080 Sez. A, giusta **ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 21 Giugno 2023** e ultima proroga di 90 giorni autorizzata dal GE il 15/01/2024, richiesta a causa della mancata trasmissione da parte della Regione Basilicata del certificato attestante l'eventuale presenza di usi civici su alcuni terreni, oggetto della Relazione di Stima. Il CTU ha ricevuto la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

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

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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 ricadono 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

Quesito n. 14: acquisite le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2021 RGE

I beni oggetto della procedura, sono individuati nel comune di Senise (PZ) così come di seguito elencati (allegato 1A Visure Catastali):

COMUNE DI SENISE (PZ) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
Immobil e n.	Foglio	Particella / sub	Categoria Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Fg. 42	Part. 747 sub 1	Bene comune n.c.			Via Madonna D'Anglona
2	Fg. 42	Part. 747 sub 2	Cat. c/2 classe 8	4m2	€ 8,88	Via Madonna D'Anglona
3	Fg. 42	Part. 747 sub 3	Categoria c1 Classe 6	93 m2	€ 955,81	Via Madonna D'Anglona
4	Fg. 42	Part. 747 sub 4	Cat. a/2 classe 3	vani 6,5	€ 310,52	Via Madonna D'Anglona
5	Fg. 42	Part. 747 sub 5	Cat a/2 classe 3	vani 6	€ 286,63	Via Madonna D'Anglona
6	Fg. 43	Part. 202 sub 6	Cat. A/4 Classe 4	Vani 2,5	€ 54,85	Via La Vista e Largo Sant'Andrea
NUOVO CATASTO TERRENI						
Immobile n.	Fg.	Particella	Classe e Qualità	Consistenza	Reddito Agr/ reddito	Proprietà



					dom	
7	Fg. 20	Part. 76	Pascolo Cespugliato classe 2	1396 m ²	RD € 0,79 RA € 0,43	
8	Fg. 20	Part. 77	Qualità Seminativo Classe 4	6221 m ²	RD € 6,43 RA € 8,03	
9	FG. 20	Part. 78	Qualità Seminativo Classe 4	8534 m ²	RD € 8,81 RA €11,02	
I terreni sopra riportati sono intestati al sig. XXXXXXXXXXXX (livellario) E demanio dello stato diritto del concedente.						
10	Fg. 31	Part. 418	Qualità seminativo arborato Classe 2	1009 m ²	RD € 4,17 RA € 2,61	
Proprietario con atto n.						
11	Fg. 39	Part. 18	Qualità seminativo classe 4	4281 m ²	RD € 4,42 RA € 5,53	
11	Fg. 58	Part. 71	Qualità seminativo Classe 5	4810 m ²	RD € 3,73 RA € 4,97	
12	Fg.42	Part. 1051	Qualità Seminativo Classe 2	796 m ²	RD € 2,47 RA € 1,64	
<p>NOTE SIA I FABBRICATI CHE I TERRENI SONO PERVENUTI ALL'ESECUTO IL SIG. A SEGUITO DELLA SUCCESSIONE DEL PADRE IL SIG.</p>						

I beni sopraelencati saranno divisi in 9 lotti distinti, che saranno oggetto di stima.

3. CONTROLLI PRELIMINARI

La sottoscritta CTU ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nel fascicolo del procedimento n. 27/2021.

Per quanto concerne le verifiche preliminari il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato notarile del 26.03.2021, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA).

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti all'Esecutato
in seguito alla successione a causa di Morte del Padre



Per quanto riguarda la verifica della continuità ventennale della proprietà, antecedente alla data del pignoramento immobiliare del 28.02.2021 rep. 322 trascritto a Potenza il 08.03.2021 ai n. R.G. n. 3543 R.P n. 3131, si espone quanto segue:

al Sig.re [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento identificati :

<u>COMUNE DI SENISE</u>		
<u>NCEU</u>	<u>FG.42</u>	<u>Part. 747 SUB1-2-3-4-5-</u>
	<u>FG. 43</u>	<u>Part. 202 sub 6</u>
<u>NCT</u>	<u>FG. 20</u>	<u>Part. 76-77-78</u>
	<u>FG. 31</u>	<u>Part. 418</u>
	<u>FG. 39</u>	<u>Part. 58</u>
	<u>FG. 58</u>	<u>Part. 71</u>
	<u>FG. 42</u>	<u>Part. 1051</u>

sono pervenuti a seguito della Successione per causa di morte del sig.

[REDACTED]
[REDACTED] la dichiarazione di successione è stata registrata a Lagonegro il [REDACTED] e trascritta il [REDACTED] e accettata tacitamente dall'esecutato con atto del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili identificati al **fg. 42 part. 747 sub 1-2-3-4-5**, sono pervenuti all'esecutato PER LA QUOTA DI 1/1, in seguito all'accettazione della successione [REDACTED], ma nell'analisi degli atti di provenienza, non vi è alcun riscontro di atti antecedenti alla successione in auge, e quindi, rispetto al ventennio antecedente il pignoramento non ci sono ulteriori atti di provenienza in capo a [REDACTED]

Si rende noto che la consistenza del terreno limitrofo all'immobile, identificato come Fig. 42 part.747 sub1, nel pignoramento viene riportato al punto 2) lettera f) erroneamente come ente comune part. 747, in realtà è identificato come bene comune non censibile insieme alla scala di ingresso agli appartamenti.

Per l'immobile indenticato al **fg. 43 part. 202 sub 6** intestato catastalmente [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, è giunto all'esecutato, in seguito alla Successione di [REDACTED], con la quota 26/36, come riportato nel pignoramento.

Inoltre, si segnala che nella Certificazione Notarile è correttamente riportata la quota di 26/36 in possesso del de cuius, come scritto nella Successione [REDACTED], ma non corrisponde alla quota oggetto del pignoramento che viene indicata con 5/6.

Non vi è alcun riscontro di atti antecedenti alla successione in auge e quindi, rispetto al ventennio antecedente il pignoramento non ci sono ulteriori atti di provenienza.

Bisognerebbe provvedere alla correzione della quota di 5/6 in testa al sig. [REDACTED] nell'atto di pignoramento con la quota corretta di 26/36 anche se ad oggi il bene è detenuto da [REDACTED] per intero.



I terreni identificati al N.C.T. al :

fg. 20 part. 76-77-78 Intestati al sig. [REDACTED]

- **Fg. 31 part. 418** intestato al sig. [REDACTED];
- **Fg. 58 part. 71** intestato al sig. [REDACTED];

sono pervenuti al sig. [REDACTED] a seguito di atto di Divisione n. [REDACTED], atto redatto dal Notaio Dr [REDACTED]

Sono, invece, pervenuti per la quota di 1/1 [REDACTED] con successione a causa di Morte del [REDACTED] deceduto il [REDACTED], registrata a Lagonegro (PZ) [REDACTED]

Per i terreni sopra citati risulta **Verificata la continuità ventennale antecedente la data di pignoramento.**

Il terreno identificato al NCT **fg. 39 part. 18**, intestato catastalmente alla [REDACTED], è giunto all'esecutato [REDACTED], per successione del padre [REDACTED], con la quota di 18/18 quindi l'intera proprietà, nel pignoramento la quota inserita è di 2/3, mentre erroneamente nella certificazione notarile viene riportata la quota di proprietà di 8/18 in capo a [REDACTED]

Bisognerebbe provvedere alla correzione della quota di 18/18 in testa al sig. [REDACTED] nell'atto di pignoramento, dove è erroneamente indicata la quota di possesso di 2/3.

Questo terreno per l'intera quota di proprietà, risulta intestato alla [REDACTED] madre dell'esecutato, a cui era pervenuto con atto di vendita/divisione redatto dal Notaio [REDACTED] registrato il [REDACTED] e trascritto a Potenza [REDACTED]

Per il terreno sopra citato, risulta **verificata la continuità ventennale antecedente la data di pignoramento.**

Per il terreno riportato al **fg. 42 part 1051** intestato catastalmente alla [REDACTED] quota 1/1, inserito nel pignoramento, non vi è alcun atto di provenienza, non è presente nella successione del Sig. [REDACTED] e **non ci sono atti che giustifichino l'attribuzione al sig. [REDACTED] e l'inserimento nel pignoramento de quo.**

Anche nella certificazione notarile non vi è nessun riscontro dei passaggi di proprietà dell'immobile sopracitato.

CONCLUSIONI:

Dalle verifiche effettuate, come sopra descritto, la continuità catastale ventennale è verificata per i seguenti beni :

Terreni riportati al NCT FG. 20 part. 76-77-78- FG: 31 part. 418 -FG. 58 part. 71 e fg. 39 part. 18.



Per i restanti beni:

del NCEU riportati al FG. 42 Part. 474 sub 1-2-3-4-5 e FG 43 Part. 202 sub 6 e NCT riportati al FG 42 part. 1051 la continuità catastale ventennale NON È VERIFICATA.

4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, in data 6 Novembre 2023, in seguito alla richiesta di accesso Forzoso, effettuato dal Custode Avv. Italo Grillo, l'accesso è stato autorizzato dall'G.E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta ed è stata fatta preventivamente la comunicazione alla Compagnia dei Carabinieri di Senise (PZ).

L'accesso è avvenuto unitamente al Custode Avvocato Italo Grillo, alla collaboratrice il [REDACTED] alla presenza della forza pubblica, e di un fabbro, consentendo l'avvio del 1° accesso al compendio immobiliare pignorato.

Non è presente l'esecutato, [REDACTED] il quale risulta Residente [REDACTED] (Allegato 2A Certificato di nascita e di residenza).

Il sopralluogo si avvia nel comune di Senise (PZ), presso l'immobile identificato al **N.C.E.U. al FG. 4 part 747 sub1-2-3-4-5.**

Il primo immobile a cui di accede è identificato al **N.C.E.U. al fg. 42 part. 747 sub 5 piano 2°.** L'appartamento risulta occupato e custodito, ed è presente la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] inquilino che dichiara che di essere titolare di contratto di Locazione per il quale paga all'esecutato, la somma mensile di euro €450,00, il sig. [REDACTED] non presente in sito, contattato telefonicamente si è reso disponibile a fornire copia del contratto di locazione registrato. (Allegato 3A contratto di Locazione). Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta conforme alle planimetrie esportate dall'agenzia del Territorio, l'appartamento posto al 2° piano è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento con termosifoni collegati al metano, esso si presenta in buono stato di manutenzione. La sig.ra [REDACTED] ci permette di accedere alla corte comune identificata al **N.C.E.U. fg. 42 part 474 sub 1** recintata, inoltre parte di essa è una strada vicinale mai espropriata. Il sopralluogo prosegue alla presenza della forza pubblica all'U.I. identificata al **N.C.E.U. al fg. 42 part. 474 sub 3** piano terreno dove viene fatto inventario fotografico per la presenza di materiale all'interno dello stesso. Il locale si presenta in pessime condizioni, con presenza di infiltrazioni e muffa dovuta anche all'inutilizzo del locale. Il sopralluogo prosegue presso l'immobile al Piano 1° identificato al FG. 42 part. 474 sub 2, è un appartamento conforme catastalmente, in buono stato di manutenzione completamente vuoto.

Il sopralluogo procede poi presso l'U.I. sita in via Luigi la Vista e affacciata sul largo Sant'Andrea, identificata al N.C.E.U. al **fg. 43 part. 202 sub 6**, unitamente al custode, alla forza pubblica e al fabbro. L'immobile non è conforme alla planimetria esportata catastalmente, si procede con il rilievo



delle difformità, e si procede con il repertorio fotografico. Il fabbricato risulta disabitato e in stato d'abbandono.

Il sopralluogo è poi proseguito unitamente al custode e alla collaboratrice presso i terreni identificati al **N.C.T. al Fg. 58 part. 71 fg. 31 part. 318 e foglio 20 part. 76-77-78, poi fg. 39 part. 18 e fg. 42 part. 1051**

(Allegato 4A_Verbale di sopralluogo).

Il Sig.re [REDACTED] come da estratto di matrimonio fornito dal Comune di Francavilla in Sinni, risulta essere sposato con la sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con annotazione viene riportato che con atto del 06.07.2004 a firma del notaio Elvira Polizio del Distretto notarile di Potenza Lagonegro – Melfi, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di Separazione dei Beni. (Allegato 5A Estratto di Matrimonio).

In data 11 Agosto 2023 a mezzo PEC è stata presentata al Comune di Senise (PZ), la richiesta di documentazione Urbanistica e dei certificati necessari alla redazione della Perizia di Stima (Allegato 6A Richiesta documentale), e successiva richiesta di documentazione del 07.11.2023 ai Comuni di Monza e Francavilla in Sinni, inoltre, la sottoscritta CTU ha inviato richiesta alla Regione Basilicata per l'accertamento del diritto di uso Civico presente su determinati terreni, già in precedenza la sottoscritta aveva estratto telematicamente le visure dell'immobile, le visure planimetriche e l'estratto di mappa.

Dalle operazioni peritali fino ad oggi condotte è emerso quanto ai seguenti punti si illustra.

4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato è stato diviso in n. 9 lotti distinti, così come di seguito elencati.

Gli immobili identificati al **fg. 42 part. 747 sub 1-2-3-4-5** catastalmente sono ancora erroneamente intestati per la quota si 1/1 al [REDACTED] e andranno volturati con apposita pratica, a nome dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 a causa della Successione registrata a Lagonegro [REDACTED]

I beni sono identificati al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune Senise (PZ) come segue.

COMUNE DI SENISE :

LOTTO N.1						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	42	Part. 747 sub 1	Bene comune non censibile			[REDACTED]
	42	Part.	C/2 classe 8	4 m ²	Via	[REDACTED]



		747 sub 2			Madonna D'Anglona	1/1
	42	Part. 747 sub 3	C/1 classe 6	93 m ²	Via Madonna D'anglona snc Piano Terra	

I beni inseriti nel **Lotto 1** sono siti nel comune di Senise (PZ) identificati al **FG.42 Part. 747 sub1-**

Fig. 42 Part. 747 sub 2 Categoria C/2 Classe 8 consistenza 4 m², **Via Madonna D'Anglona SNC Piano Terra;**

Fig. 42 part. 747 sub 3 Categoria C/1 Classe 6, consistenza 93 m² via Madonna D'Anglona snc Piano Terra, confinano a nord con un terrapieno, a sud con parte della corte identificata al Fig. 42 part. 747 sub 1, ad est con la part. 1052 è tutt'uno con la corte (senza distinzione di recinsione), ma detta particella non è stata inserita nell'atto di pignoramento, per tale ragione deve essere ripristinato, con una nuova recinzione, il confine catastale della particella identificata al Foglio 42 Part. 747 sub 1.

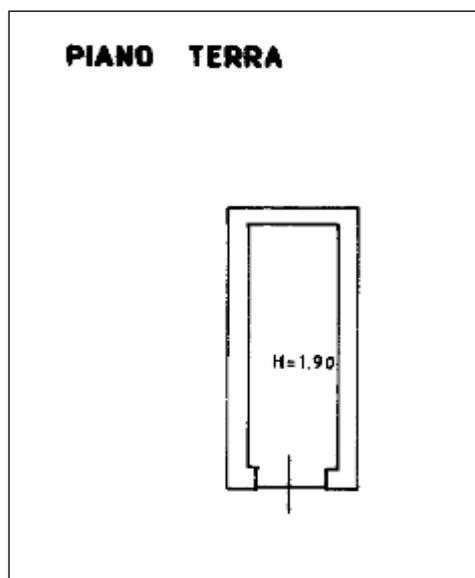
Tale particella è indicata come bene comune non censibile, nella planimetria elenco sub, insieme alla scala di accesso agli appartamenti e riportata a servizio di tutti gli altri sub da 2 a 5.

Il BCNC del Foglio 42 Part. 747 sub 1 è costituito a nord dalla strada privata di accesso all'intero immobile e ad altri palazzi, che precedono e a sud costituisce una corte di contorno all'immobile pignorato.

I Beni sopra citati oggetto di pignoramento catastalmente sono intestati al [REDACTED] per la quota di 1/1 ([REDACTED] dell'esecutato). Bisognerà volturare l'intestazione in favore dell'esecutato [REDACTED], in quanto all'esecutato sono pervenuti a seguito della successione per morte di [REDACTED]

Le UI fanno parte di un unico fabbricato che si sviluppa su 3 livelli fuori Terra..

Unità Immobiliari Fig. 42 part. 747 sub 2 e sub 3 PT

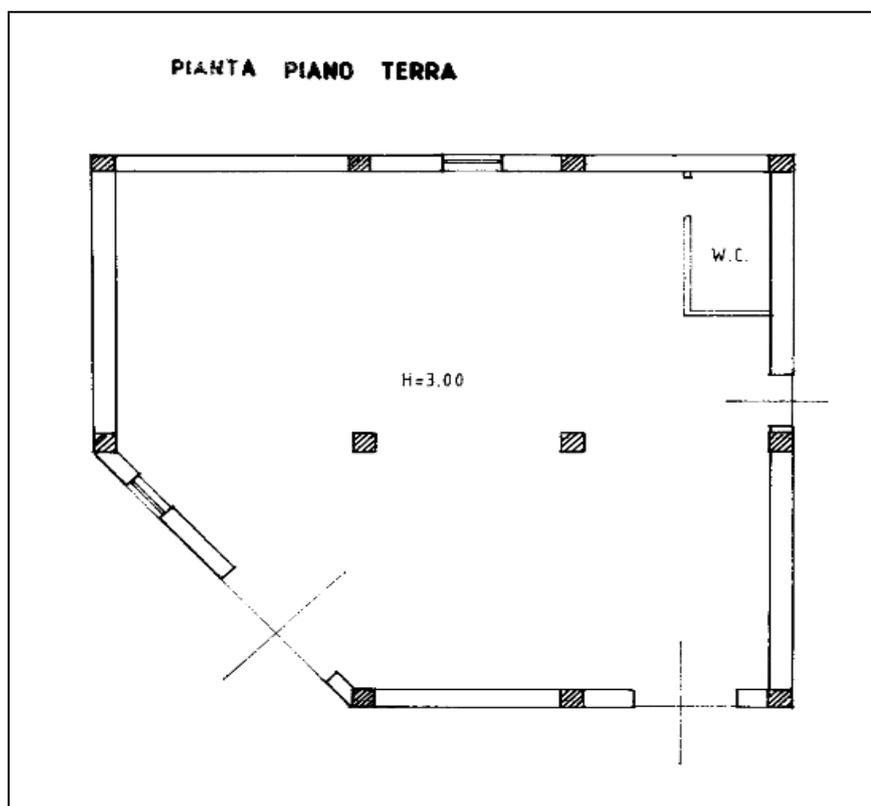


F. 42 part. 747 sub 2

La planimetria catastala estratta è conforme allo stato dei luoghi, accertato durante il sopralluogo.

L'immobile identificato al fg. 42 part. 474 sub 2 è composto da un deposito sottoscala di 4 m² sito al piano Terra.





F. 42 Part. 747 sub 3

Il locale identificato al Fig. 42 part. 474 sub 3 situato sempre a PT è formato da un unico grande locale avente superficie netta di 93 m² e da un bagno di 3,40m² con finestra, al cui interno sono presenti varie scaffalature e oggetti, repertati fotograficamente (allegato), il locale presenta infiltrazioni di umido sul solaio.

L'intero immobile è stato costruito con una struttura portante in pilastri in c.a. e i solai sono realizzati da tavelloni in laterizio e travi in ferro e si sviluppa su 3 livelli fuori terra, un piano 1° adibito ad abitazione e un piano 2° sottotetto adibito ad abitazione.

I depositi risultano essere in buono stato di conservazione, a meno di infiltrazioni presenti nel bagno e sul solaio di copertura e il pavimento sollevato in vari punti e impraticabile.

Il locale risulta pieno di scaffali e vari oggetti da computer a cd, ecc., il tutto documentato fotograficamente, come di potrà verificare dalle foto allegate. (Allegato 7A planimetrie beni pignorati).

LOTTO N.2						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	42	Part. 747 sub 4	A/2 classe 3	6,5 vani	Via Madonna D'Anglona piano 1°	[REDACTED]

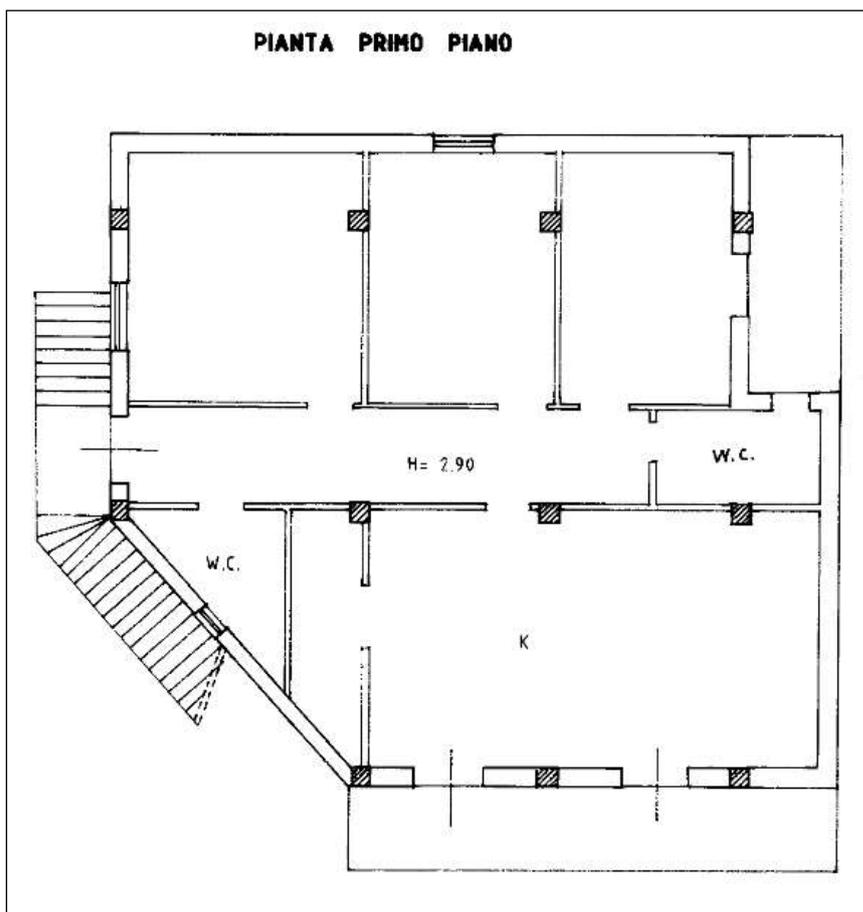
Il bene inserito nel **Lotto 2** è sito nel comune di Senise (PZ) identificato al **FG.42 Part. 747 sub 4** Categoria A/2 Classe 3 consistenza 6,5 Vani, via Madonna D'Anglona snc, Piano Primo, confina a nord con strada privata a sud con parte della corte identificata al Fig. 42 part. 747 sub 1, ad est con la part. 1052, ad ovest vi è la strada privata identificata con la corte al F. 42 Part.747 sub 1 come BCNC.



Le UI, sopra citate, oggetto di pignoramento, sono catastalmente intestate al sig. ██████████ per la quota di 1/1 (██████████ dell'esecutato). All'esecutato sono pervenuti a seguito della successione per morte del ██████████, bisognerà procedere con la voltura dell'intestazione in favore dell'esecutato il sig. ██████████

Unità Immobiliari

Fig. 42 part. 747 sub 4 Piano Primo



La planimetria catastale estratta è conforme allo stato dei luoghi, accertati durante il sopralluogo, all'immobile identificato al fig. 42 part. 474 sub 4, si accede tramite una rampa di scale, entrando all'appartamento si trova un lungo corridoio che permette l'accesso a tutte le stanze, vi sono n. 2 bagni, un salone con angolo cucina e n. 3 camere da letto, vi è un terrazzo di 13,70 m² prospetto sud e uno di 9,50 m² prospetto est, entrambi affacciano sulla corte comune fig. 42 part. 474 sub 1. L'appartamento si presenta completamente vuoto, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della presenza di umidità in un bagno, e della carbonatazione del cls in alcune zone sul prospetto esterno e sotto la soletta della scala, e sotto il solaio del Terrazzo prospetto sud, di seguito si allegano le foto.

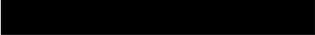
L'immobile è dotato di termosifoni e impianto di riscaldamento, sia pure al momento scollegato dal metano.





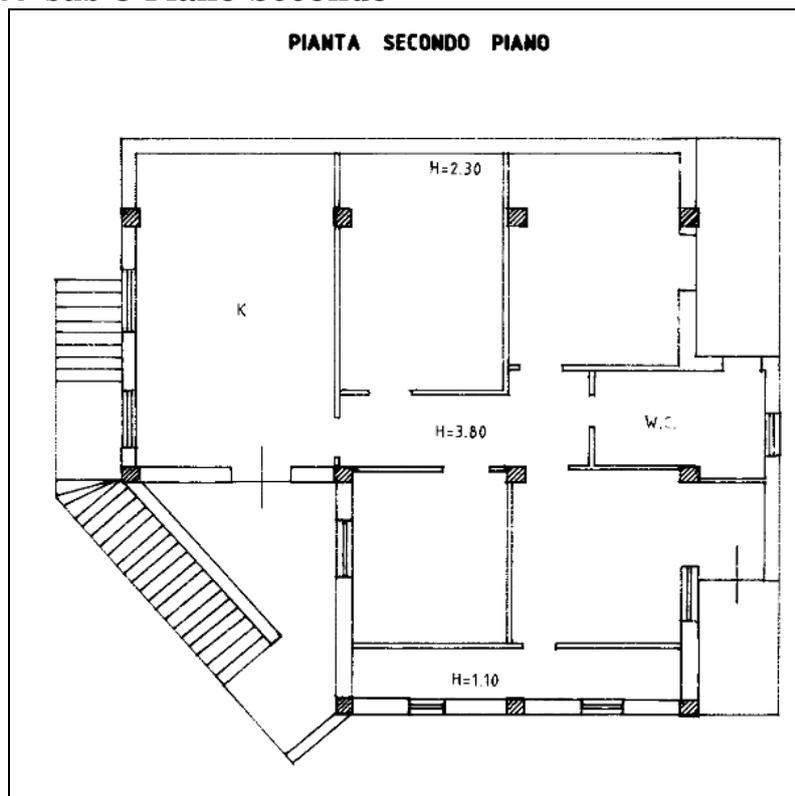
LOTTO N.3						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	42	Part. 747 sub 5	A/2 classe 3	6 vani	Via Madonna D'Anglona piano 2°	

I beni inseriti nel **Lotto 3** sono siti nel comune di Senise (PZ) identificato al **FG.42 Part. 747 sub 5** - Categoria A/2 Classe 3, consistenza 6 Vani via Madonna D'Anglona snc Piano secondo, confina a nord con strada privata a sud con parte della corte identificata al Fig. 42 part. 747 sub 1, ad est con la part. 1052, ad ovest vi è la strada privata identificata con la corte al F. 42 Part.747 sub 1 come BCNC.

Il Bene sopra citato oggetto di pignoramento catastalmente è intestato al sig.  per la quota di 1/1 ( dell'esecutato). All'esecutato sono pervenuti a seguito della successione per morte dello stesso e bisognerà procedere con la voltura dell'intestazione in favore di 

Unità Immobiliare

Fig. 42 part. 747 sub 5 Piano Secondo

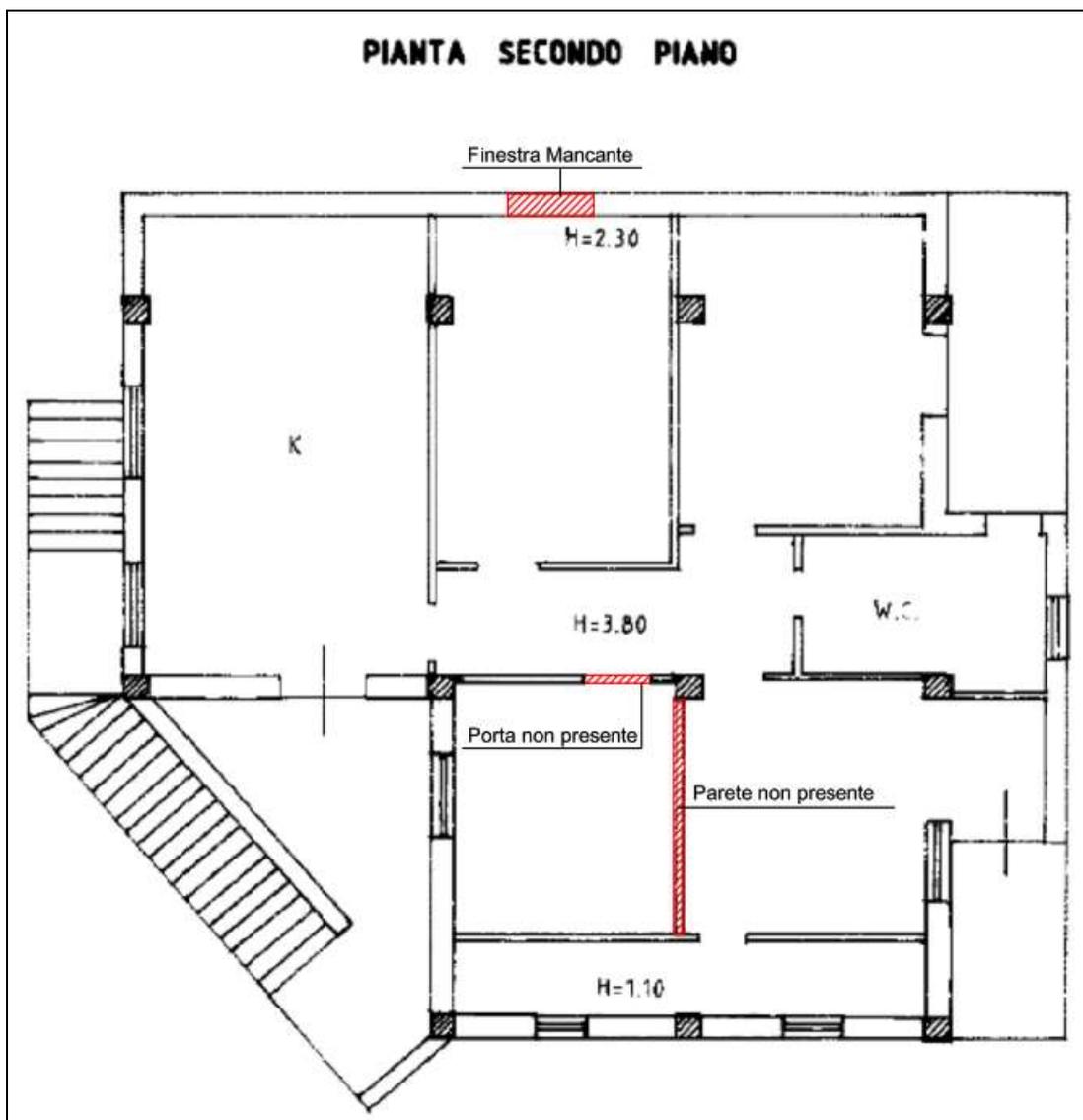


Per l'immobile identificato al **fig. 42 part. 474 sub 5**, le planimetrie catastali estratte sono conformi allo stato dei luoghi, accertati durante il sopralluogo, a meno di una parete divisoria, entrando a destra nella cucina che si presenta come ambiente unico con una porta che è stata chiusa, e una finestra non rappresentata sul prospetto nord, nella camera centrale
All'UI si accede tramite due rampe di scale, entrando all'appartamento si trova un soggiorno che permette l'accesso tramite un corridoio alle due



stanze da letto, sulla sinistra, alla cucina, sul lato destro e al Bagno, vi sono due terrazzini che affacciano sul prospetto Est, uno di 13,70 m² prospetto sud/ est e uno di 9,50 m² prospetto est, entrambi affacciano sulla corte comune fg. 42 part. 747 sub 1.

L'appartamento è collegato alla rete elettrica, idrica e per il riscaldamento vi è una caldaia collegata al metano, è presente anche un camino in soggiorno ma non è utilizzato. Lo stesso è abitato e custodito dal sig. [REDACTED], lo stesso ha contratto di locazione registrato in allegato. (Allegato 8 Difformità Catastali).



4.2 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA E CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI

Gli immobili identificati ai Lotti n. 1-2-3 sono stati costruiti con Concessione Edilizia del [REDAZIONE], rilasciata al sig. [REDAZIONE] per la costruzione di n. 3 fabbricati, il fabbricato oggetto di pignoramento è identificato alla lettera C, nelle planimetrie e prospetti allegati alla concessione Edilizia in auge. (Allegato 10A Documentazione Urbanistica).

Nella documentazione urbanistica presente nell'ufficio tecnico comunale non è presente il certificato di agibilità e il riferimento del deposito dei calcoli statici all'Genio Civile con relativo certificato di collaudo statico.

Il sig. [REDAZIONE] ha ceduto, con scrittura privata del 29.01.1990 la cubatura di un terreno limitrofo, in cambio di un immobile. La struttura portante del fabbricato è realizzata tramite un reticolo spaziale in cemento armato, formato da travi e pilatri, le strutture portanti orizzontali sono solai semi-prefabbricati del tipo a traliccio, completati in opera. I muri di tompagno sono realizzati con blocchetti in laterizio UNIBLOC termoisolante e poi rifiniti con intonaci di malta bastarda di cemento. I due appartamenti sono collegati da una scala esterna in c.a., il tetto è a doppia falda. Gli appartamenti sono completati ognuno con un impianto idrico- fognario, elettrico e di riscaldamento.

Gli appartamenti non sono totalmente conformi al progetto depositato.

Il deposito al piano terra identificato al **Foglio 42 Part. 747 sub 3** è difforme dalla planimetria depositata in progetto a causa dell'inserimento del bagno e della variazione di un accesso sul prospetto ovest.

Soluzione: Pratica da €1300,00 con cui andrà sanato con la redazione di Pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto con CILA in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi degli art.36. art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €800,00 (IVA e Cassa esclusi) per spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria, oltre i costi eventualmente calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto.

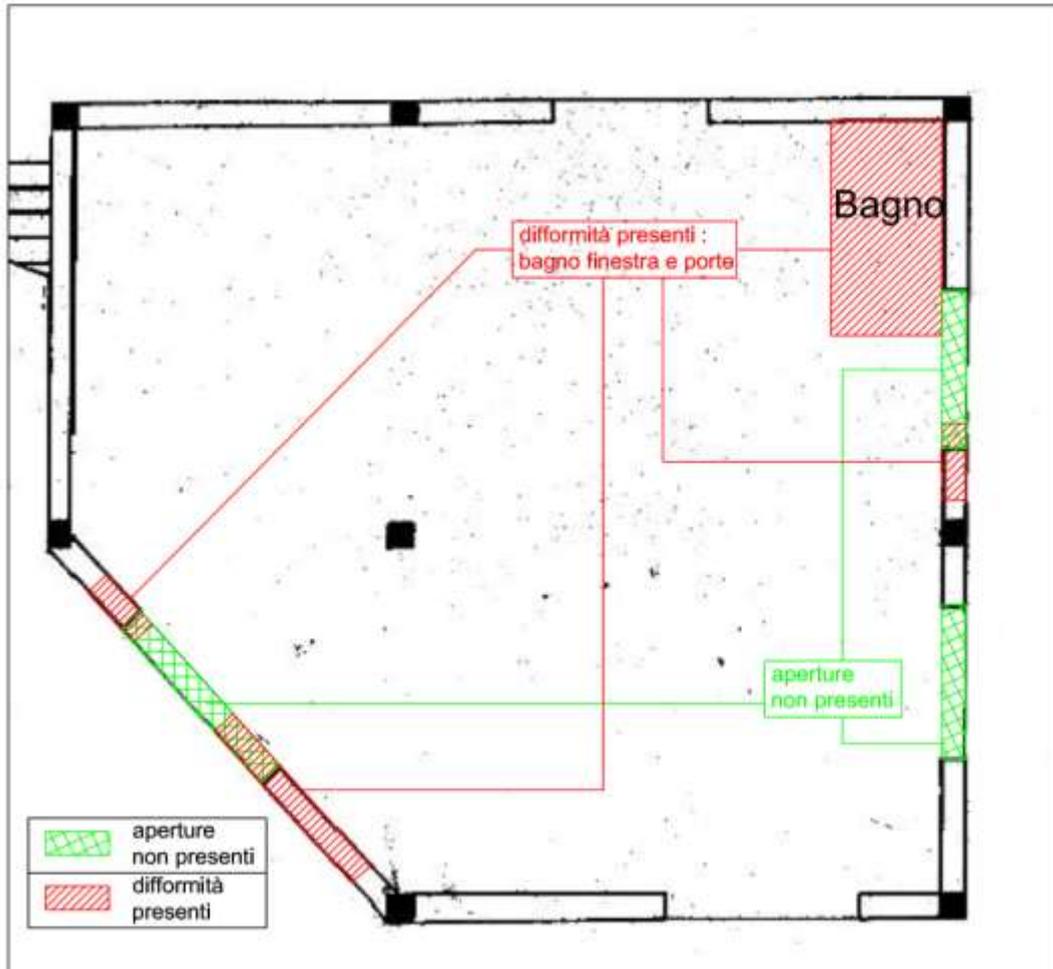
L'UI riportata al **Fg. 42 part.747 sub 4** riporta nelle planimetrie depositate di progetto una diversa distribuzione interna che si potrà sanare con la seguente pratica: Pratica da €1500,00 con cui andrà sanato con la redazione di Pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni con CILA in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi degli art.36. art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €1000,00 (IVA e Cassa esclusi) per spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria, oltre i costi eventualmente calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto.

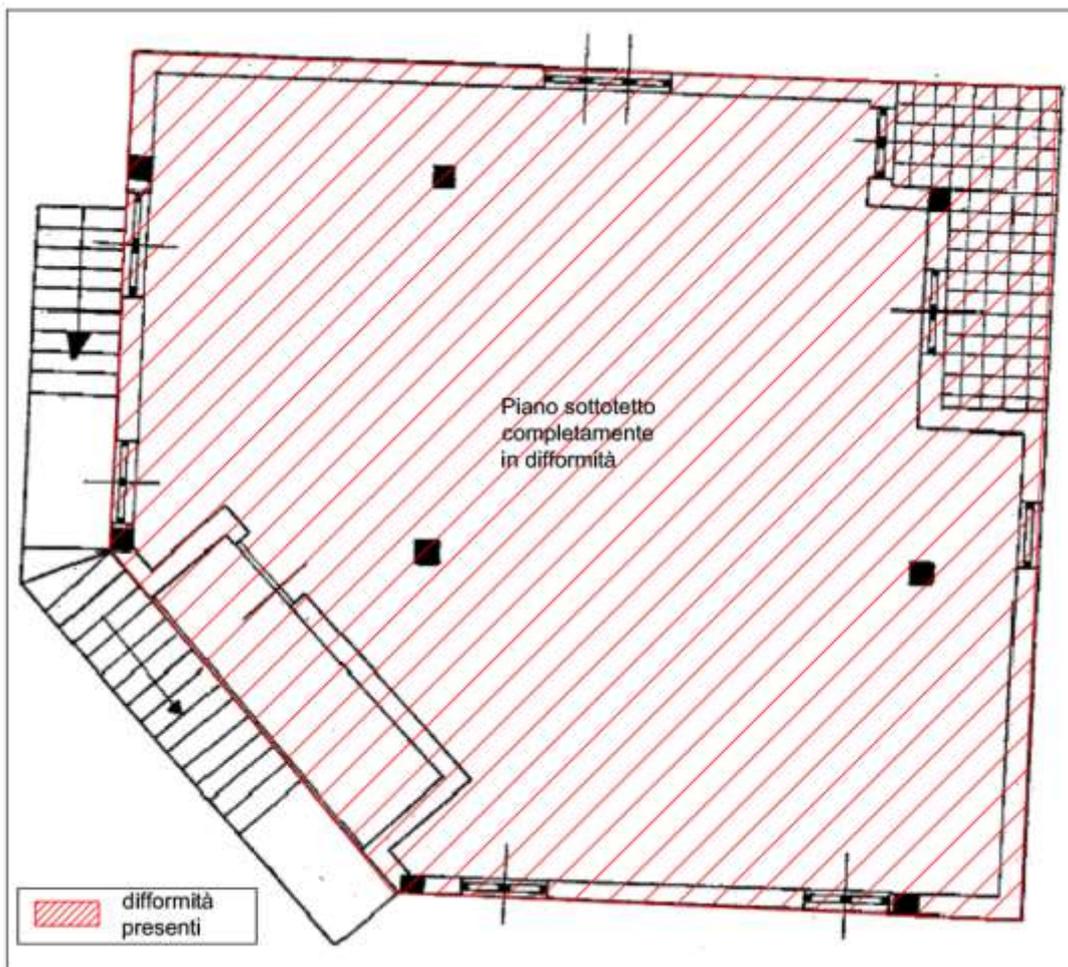
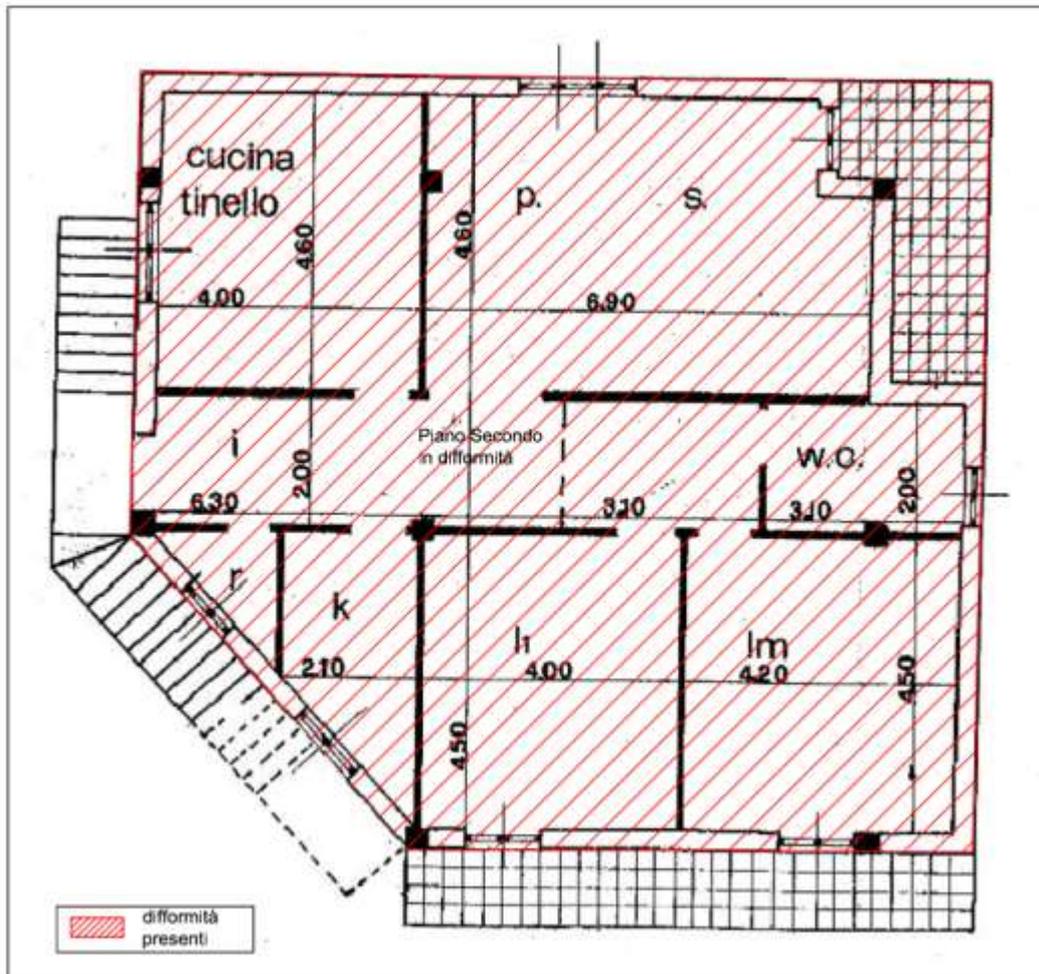
L'UI riportata al **Fg 42 part. 747 sub 5**, è riportato come locale unico sottotetto e non come riportato nelle planimetrie catastali.



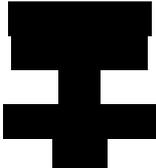
Pertanto bisognerà effettuare ai sensi della L.R. 4 gennaio 2002, n. 8, art.4 una CILA in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi degli art.36. art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €1000,00 (IVA e Cassa esclusi) per spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria, oltre i costi eventualmente calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto. (Allegato 11A Difformità urb.)

Difformità urbanistiche **FG. 42 part. 474 sub 3-4-5**





Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023, il terreno su cui è costruito l'intero stabile Fg. 42 part. 747, ricade secondo L'art. 15-Intensivo del Regolamento Urbanistico Vigente, in zona T.C.i.1. Assimilabile alla Zona Omogenea B del D.M. 1444/68 Regime d'Uso Insediativo – Residenziale e servizi minori alla residenza Regime della Conservazione D; (Allegato 12A CDU)

LOTTO N.4						
NCT	FG	PART/SUB	QUALITA' / CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	42	Part. 1051	Seminativo CLASSE 2	796 m ²		

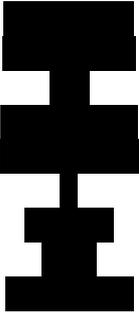
Il bene inserito nel **Lotto 4** è sito nel comune di Senise (PZ) identificato al **FG.42 Part. 1051** – qualità Seminativo classe 2, consistenza 796.

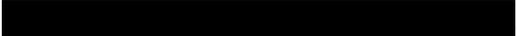
Confina a nord e a sud con strada comunale, ad Est con le part. 200 e 705, ad Ovest con la part 637, le part.ile 197,581,1053 e 1056.

Il Bene sopra citato oggetto di pignoramento catastalmente è intestato alla sig.ra , per la quota di 1/1 non è presente nella successione del  e non ci sono atti che giustifichino l'attribuzione al sig.  e l'inserimento nel pignoramento de quo.

È un terreno su cui insistono più fabbricati e dovrebbe essere individuato come ente urbano o comunque strade a servizio delle abitazioni afferenti.



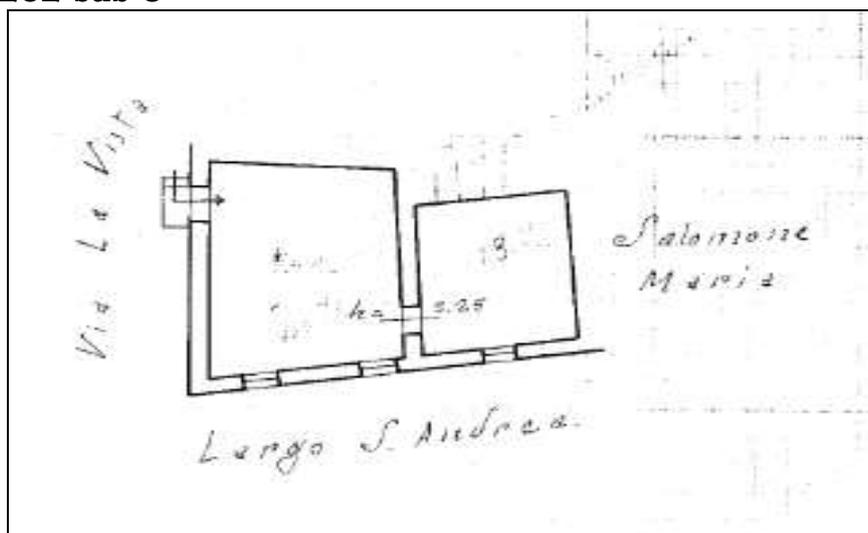
LOTTO N.5						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	43	Part. 202 sub 6	A/4 classe 4	2,5 vani	Via Luigi la Vista - Piano Terra	

Il bene inserito nel **Lotto 5** è sito nel comune di Senise (PZ) identificato al **FG.43 Part. 202 sub 6** - Categoria A/4 Classe 4, consistenza 2,5 Vani, Via Luigi la Vista, Piano Terra, catastalmente è intestato ai coniugi   per la quota di ½ Ciascuno, lo stesso andrà volturato a favore dell'esecutato  in quanto detenuto nell'intera proprietà dallo stesso.

L'immobile confina a Nord con via Luigi La Vista, a Sud con Largo Sant'Andrea, ad Est con la part.202, ad Ovest con Via Luigi la Vista.

L'appartamento è situato nel centro storico del Comune di Senise (PZ), ha una struttura portate in muratura a pietrame, dalle foto allegate si potrà notare lo stato di degrado, l'immobile non è abitato da tanto tempo ha le utenze chiuse, non è dotato di un impianto di riscaldamento ed è in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione, ma andrebbe ristrutturato per poter essere idoneo all'abitazione come di potrà notare dalle foto allegate. (Allegato 13A Documentazione Fotografica)

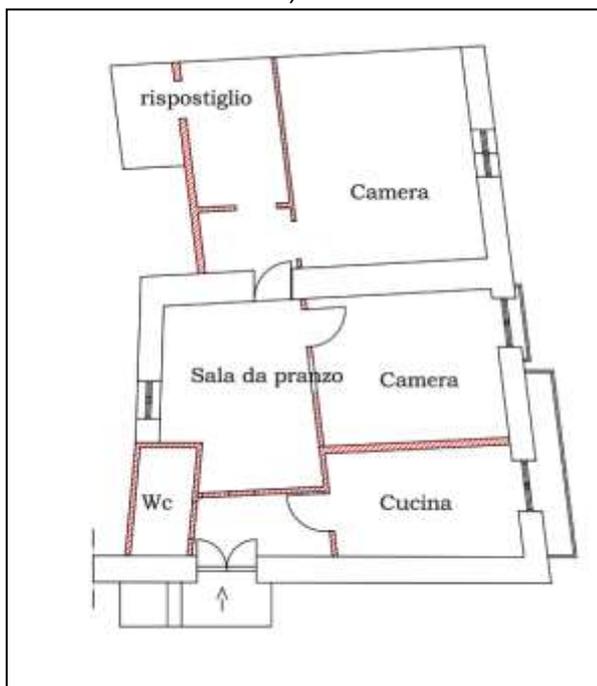
Fig. 43 part. 202 sub 6



Le planimetrie catastali estratte non sono conformi allo stato dei luoghi, accertati durante il sopralluogo, l'immobile identificato al fg. 43 part. 202 sub 6, ha una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie estratte dall'Agenzia del Territorio il 30.10.2023 avente identificativo n. T143289 -.



All'abitazione si accede tramite tre gradini di accesso da via La Vista al n. 13, entrando in un disimpegno, sulla destra, vi è la cucina sulla destra e di fronte, un piccolo bagno, continuando si accede in un salottino che permette l'accesso a n. 2 camere e un ripostiglio, per una superficie totale lorda di circa 90 m². Di seguito si allega la planimetria con l'indicazione delle difformità. (Allegato 9A difformità Catastali)



Per il fabbricato oggetto del lotto n. 5 non è stata rinvenuta nessuna documentazione urbanistica il fabbricato è ante 1967 così come attestato dal certificato del comune di Senise (PZ) rilasciato il 12/12/2023.

Per sanare le difformità presenti sull'immobile la Soluzione è la seguente: €1500,00 per la redazione di Pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni con CILA in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi degli art.36. art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €1000,00 (IVA e Cassa esclusi) per spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria, oltre i costi eventualmente calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto.

Inoltre, per garantire la corrispondenza catastale, bisognerà redigere una pratica di variazione Docfa dal costo di 800 € di spese tecniche (escluso Iva e cassa)+ 50 € di versamenti all'ufficio.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023, il terreno su cui è costruito ricade secondo l'art. 13 Tessuto Storico Antico con elementi di valore ambientale Intensivo, Assimilabile alla Zona Omogenea A del D.M. 1444/68 Regime d'Uso Insediativo - Residenziale e servizi minori alla residenza Regime della Conservazione B e prescritta la conservazione della volumetria e dell'assetto urbano esistente. (Allegato 12A CDU)



TERRENI

LOTTO N.6					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA	PROPRIETA'
	20	Part. 76	Pascolo Cespugliato classe 2	1396 m ²	[REDACTED]
	20	Part. 77	Seminativo classe 4	6221 m ²	[REDACTED]
	20	Part. 78	Seminativo classe 4	8534 m ²	[REDACTED]

Il lotto n. 6 è costituito dai terreni riportati al N.C.T. al Fig. 20 part. 76-77-78, i terreni risultano intestati al [REDACTED] [REDACTED] è stata fatta richiesta alla Regione Basilicata in data 06.12.2023 per attestare la presenza di usi civici sui terreni sopracitati. La Regione Basilicata con nota del 24.01.2024 ha dichiarato l'estraneità dei terreni sopra citati al Demanio Civico Comunale. Per gli stessi bisognerà procedere alla voltura in favore dell'esecutato [REDACTED] e il terreno è vendibile senza alcun passaggio intermedio.

Il terreno identificato al **FG. 20 part. 76** è riportato con qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, e copre una superficie di 1396 m², il terreno confina a Nord con la Part. 57, ad Est e Sud con la Part. 77 ad Ovest con la part. 92 e 74, il terreno è facilmente raggiungibile dalla strada comunale, da sopralluogo lo stesso risultava arato e in buono stato di manutenzione.

Il terreno identificato al **FG. 20 part.lla 77** ha come qualità Seminativo, classe 4, copre una superficie pari a 6221 m², confina a Nord con la part. 58 a Sud-Est con le part.244 e 160 (oggetto di pignoramento) ad est la part. 25 ad Ovest con una strada comunale, ad Ovest con le Part. 74-75, da sopralluogo lo spesso risultava arato e mantenuto;

Il terreno identificato al **FG. 20 part. 78** ha come qualità Seminativo, Classe 4, copre una superficie pari a 8534 m², confina a Nord-Est con la part.63, a Sud-Est con la part.79, a Sud- Ovest con la part.1, il terreno è facilmente raggiungibile tramite la strada comunale, da sopralluogo lo spesso risultava arato e in buono stato di manutenzione.





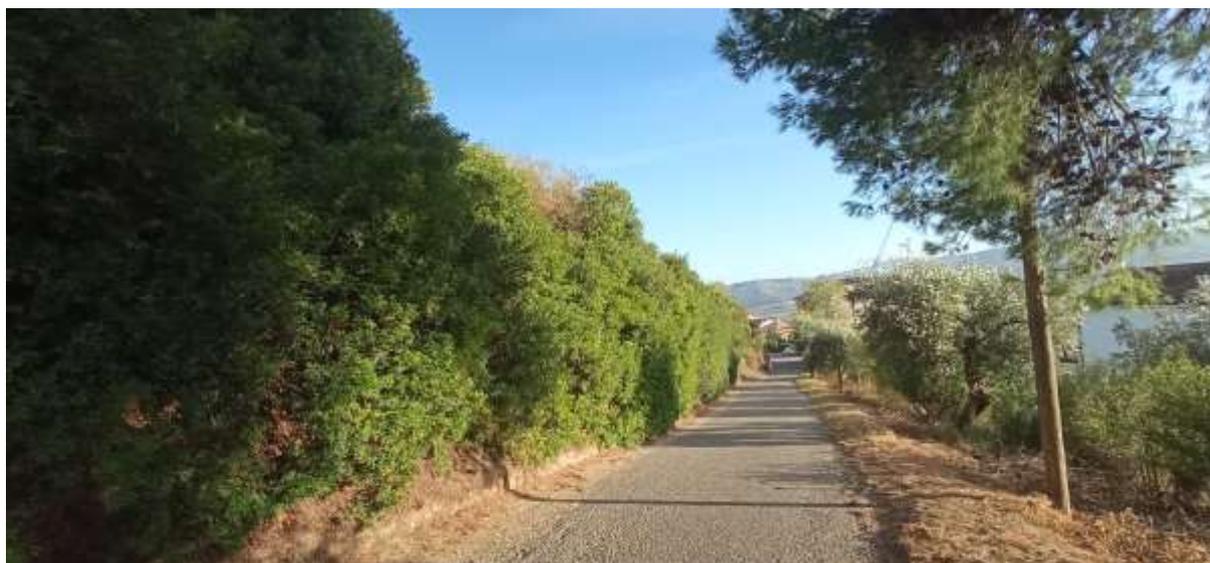
Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023 - i terreni identificati:
 al N.C.T. al **FG.20 part. 76-77-78 Regime d'Uso Insediativo - aree produttive agricole - Verde Agricolo** assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi

Indici del tessuto										
U.f.m.	I.v.f. Residenza	I.v.f. Annessi Agricoli	I.p.	H	N.I.	N.p.	D.c.	D.s.	D.e.	D.a.r.
mq.	mc/mq	%	%	m	N	n	m	m	m	n/mq
5000	0,03	0,07	-	7,00	4	2	6	10	10	-

Le stesse non sono state percorse da fuochi negli ultimi 10 anni. (Allegato 12A CDU).



LOTTO N.7					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA	PROPRIETA'
	31	Part. 418	Seminativo Arborato classe 1	1009 m ²	██████████



Il **lotto n. 7** è costituito dal terreno riportato al **N.C.T. al Fig. 31 part.418**, qualità Seminativo Arborato, Classe1, superficie 1009 m², risulta catastalmente intestato al Sig. ██████████ bisognerà procedere con voltura in favore dell'esecutato ██████████.

Per il terreno, in sede di sopralluogo sono stati riscontrati sullo stesso, la presenza di piante di ulivo. Il terreno confina a Nord con la Part. 795, ad Est con le part 109 e 186 a Sud con la part 401 che è una strada comunale, ad Ovest con la Part. 108 e d è facilmente accessibile perché afferente a strada privata.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023 – il terreni identificato al N.C.T. al **FG. 31 part.418**



ricade secondo Regolamento Urbanistico nel Regime d'Uso Insediativo – aree produttive agricole – Verde Agricolo assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi

Indici del tessuto										
U.f.m.	L.v.f. Residenza	L.v.f. Annessi Agricoli	I.p.	H	N.I.	N.p.	D.c.	D.s.	D.e.	D.a.r.
mq.	mc/mq	%	%	m	N	n	m	m	m	n/mq
5000	0,03	0,07	-	7,00	4	2	6	10	10	-

Le stesse non sono state percorse da fuochi negli ultimi 10 anni. (Allegato 12A CDU).

LOTTO N.8					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA' / CLASSE	CONSISTENZA	PROPRIETA'
	58	Part. 71	Seminativo classe 5	4810 m ²	[REDACTED]





Il lotto n. 8 è costituito dal terreno riportato al N.C.T. al Fg. 58 part.71 con qualità Seminativo, Classe 2, superficie pari a 4810 m², intestato catastalmente al sig. [REDACTED] si dovrà procedere con la Voltura in favore dell'esecutato il sig. [REDACTED]. Il terreno confina a Nord con la Part. 69, ad Est con le part 64, a Sud con la Strada, ad Ovest con le Part. 82 e 83. Il terreno è facilmente accessibile e raggiungibile con i mezzi agricoli, catastalmente viene riportato come terreno seminativo, da sopralluogo sullo stesso risultano presenti anche delle Piante di Ulivo. Il terreno risulta coltivato ad ulivi e ben mantenuto.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023 – il terreno identificato al N.C.T. al **FG. 58 part.71 ricade secondo Regolamento Urbanistico nel Regime d'Uso Insediativo – aree produttive agricole – Verde Agricolo** assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi

Indici del tessuto										
U.f.m.	L.v.f. Residenza	L.v.f. Annessi Agricoli	I.p.	H	N.I.	N.p.	D.c.	D.s.	D.e.	D.a.r.
mq.	mc/mq	%	%	m	N	n	m	m	m	n/mq
5000	0,03	0,07	-	7,00	4	2	6	10	10	-

Le stesse non sono state percorse da fuochi negli ultimi 10 anni. (Allegato 12A CDU).

LOTTO N.9					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/ CLASSE	CONSISTENZA	PROPRIETA'
	39	Part. 18	Seminativo Classe 4	4281 m ²	[REDACTED]





Il lotto n. 9 è costituito dal terreno riportato al N.C.T. al **Fg. 39 part.18** con qualità Seminativo, Classe 4, superficie pari a 4281 m², confina a Nord con le Part.16 e 17, ad Est con un fosso, a Sud con la part 19 e 22 Strada, ad Ovest con la Part.13 terreno è facilmente accessibile con i mezzi agricoli viene riportato come terreno seminativo, da sopralluogo sullo stesso insistono alberi ad alto fusto come bosco ceduo.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 61 rilasciato dal Comune di Senise (PZ) il 12.12.2023 – il terreni identificato al N.C.T. al **FG. 58 part.71 ricade secondo Regolamento Urbanistico nel Regime d’Uso Insediativo – aree produttive agricole – Verde Agricolo** assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi



Indici del tessuto										
U.f.m.	L.v.f. Residenza	L.v.f. Annessi Agricoli	I.p.	H	N.I.	N.p.	D.c.	D.s.	D.e.	D.a.r.
mq.	mc/mq	%	%	m	N	n	m	m	m	n/mq
5000	0,03	0,07	-	7,00	4	2	6	10	10	-

La stessa particella non è stata percorsa da fuochi negli ultimi 10 anni.
(ALLEGATO 12A CDU)

4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO

In data 05.09.2023 la sottoscritta ha ritirato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico dell'esecutato. Da verifica effettuata, a carico del [REDACTED] **non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari in corso, oltre la R.G.E. [REDACTED]/2021**(Allegato 14A Certificato Cancelleria).

5. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza (Allegato 11A), a nome del [REDACTED] nel periodo tra 01.01.1990 e il giorno 14.03.2024, si evincono le seguenti note per le trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23.02.2009 – Registro Particolare 2363 Registro Generale 2997 – PUBBLICO UFFICIALE Zotta Domenico Antonio Repertorio 50413/23706 del 03/02/2009 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE.
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.10.2010 – Registro Particolare 12405 Registro Generale 16653 – PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 644/8 DEL 10.12.2008 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE .
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02.05.2012 – Registro Particolare 5517 Registro Generale 6519 – PUBBLICO UFFICIALE – UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 185 DEL 12.04.2012 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04.01.2013 – Registro Particolare 109 Registro Generale 957 – PUBBLICO UFFICIALE – Tribunale Repertorio 2614 DEL 07.12.2012 DOMANDA GIUDIZIALE – AZIONE REVOCATORIA FONDO PATRIMONIALE .
5. ISCRIZIONE CONTRO del 24.07.2014 – Registro Particolare 704 Registro Generale 10821 – PUBBLICO UFFICIALE – FORNARO ERNESTO Repertorio 101637/11645 del 28/07/1994 IPOTECA IN RINNOVARIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10.12.2015 – Registro Particolare 19121 Registro Generale 22000 – PUBBLICO UFFICIALE – NOTAIO DOMENICO ANTONIO ZOTTA Repertorio 50413 DEL 03.02.2009 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’ .
7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2021-** Registro Particolare 3131 Registro Generale 3543 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 322 del 28.02.2021 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALI DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (immobili siti in Senise (PZ)).

COMUNE DI SENISE		
<u>NCEU</u>	<u>FG.42</u>	<u>Part. 747 SUB1-2-3-4-5-</u>
	<u>FG. 43</u>	<u>Part. 202 sub 6</u>
<u>NCT</u>	<u>FG. 20</u>	<u>Part. 76-77-78</u>
	<u>FG. 31</u>	<u>Part. 418</u>
	<u>FG. 39</u>	<u>Part. 58</u>
	<u>FG. 58</u>	<u>Part. 71</u>
	<u>FG. 42</u>	<u>Part. 1051</u>

LA PROCEDURA CONCORSUALE RICORRENTE E' CREDITRICE NEI CONFRONTI DEL SIG.RE xxxxxxxxxxxxxxxx, DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 157.456,77. (Allegato 15A Visure Ipotecarie).

6. RELAZIONE DI STIMA

Il compendio pignorato composto da immobili e terreni si presenta diviso in n. 9 lotti per quanti sono i beni.

Si procederà ad una stima effettuata sui lotti con il metodo sintetico comparativo dei valori di mercato, attraverso una rigorosa indagine relativa ai prezzi di mercato rilevati nella stessa zona, di immobili con caratteristiche simili, in vendita nel comune di Senise.

LOTTO N.1

Il Terreno e il fabbricato del seguente lotto sono situati interamente nel Comune di Senise (PZ).

IMMOBILE

- **FG. 42 Part. 747 Sub 2** Via Madonna D'Anglona piano T Categoria C/2 consistenza 4 m²,
- **FG. 42 Par. 747 Sub 3** Via Madonna D'Anglona piano T Categoria C/2 consistenza 93 m²

Il deposito che è distribuito su un seminterrato, con ingresso da via Madonna D'anglona che da sulla Corte non frazionata, fa parte di un immobile in buono stato di conservazione

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023, il valore medio per i locali adibiti a deposito è pari a 247,50€. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati da tecnici del posto e dalle inserzioni di vendita di



immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella zona via Madonna d'Anglona, con caratteristiche simili, il valore è pari in media a 300,00 €/mq, pertanto il valore di stima adottato è di **€/mq 300,00**.

Valori OMI 2023/1

Comune: SENISE
 Zona OMI: D1/Periferia/C.DA ROTALUPO - VIA GIARDINI - VIALE EUROPA- VIALE DELLA REPUBBLICA - LO...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	570	690
Abitazioni civili	Ottimo	700	840
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	475
Autorimesse	Normale	195	250
Box	Normale	195	260
Capannoni tipici	Normale	200	300
Centri commerciali	Ottimo	600	800
Laboratori	Normale	250	350
Magazzini	Normale	220	275
Negozi	Normale	530	700
Uffici	Normale	400	550
Ville e villini	Normale	630	760

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale.

LOTTO N. 1°				
Sito in Senise (PZ) DEPOSITO : N.C.E.U. al Fg. 42 Part. 747 sub.2				
1) PIANO T- Sup. L. 8 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lord.	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	DEPOSITO	6 mq	0,5	3
H media: 1,20 m				
TOTALE parziale		6 mq		3 mq
LOTTO N. 1°				
Sito in Senise (PZ) DEPOSITO : N.C.E.U. al Fg. 42 Part. 747 sub.-3				
1) PIANO T- Sup. L. 114 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq Lord.	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	DEPOSITO	94 mq	0,75	70,50
	BAGNI N. 1	5,76 mq	0,9	5,18
H del Piano: 3,00 m				
TOTALE parziale		99,76, mq		75,68 mq
TOTALE		105,76 mq		78,68 mq



La sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile il valore medio di mercato pari a **300,00 €/mq** in quanto l'immobile potrebbe essere un locale commerciale, come già in passato.

Il prezzo di vendita è calcolato per un totale di 300 € x 78,68 = **€23604,00**.

LOTTO N. 1						
NCEU	F G	PART/SUB	CATEGORIA / CLASSE	CONSISTENZ A	INDIRIZZO	VALORE DI STIMA
	42	Part. 747 sub 1				
	42	Part. 747 sub 2	C/2 classe 8	4 m 2	Via Madonna D'Anglona	€ 900,00
	42	Part. 747 sub 3	C/1 classe 6	93 m ²	Via Madonna D'anglona snc Piano Terra	€ 22704,00
TOTALE						€ 23604,00
TOTALE DEFINITIVO -€ 1300,00						€ 22304,00

A detrarre le spese per la Pratica in sanatoria pari a € 1300,00.

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.1 si definisce pari a €22304,00 (ventiduemilatrecentoquattro/00).

LOTTO N.2

Il fabbricato del seguente lotto è situato nel Comune di Senise Via Madonna D'Anglona (PZ).

FG. 42 Part. 747 Sub 4 Via Madonna D'Anglona Piano 1 Categoria A/2 consistenza 6,5 vani.

L'appartamento è situato al Piano Primo, accessibile tramite una rampa si scale con ingresso da via Madonna D'Anglona, è in buono stato di conservazione.

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023, il valore medio per le abitazioni di tipo civile è pari a 542,50€. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati da tecnici del posto e dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella zona via Madonna D'Anglona, con caratteristiche simili, il valore è pari in media a 820€/ mq. In conclusione facendo una media tra i valori rinvenuti si ritiene di poter indicare come valore di stima per l'UI **€/mq 700,00**.



Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA V. EMANUELE - VIA CHIESA - VIA C. DONNAFERNA - VIA L. MONTI - VIA ROMA - VIA L. LA VISTA

Codice di zona: B1

Micromapa 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	465	620	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	370	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L

I dati in mio possesso fanno sì, che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale per come segue.

LOTTO N° 2				
Sito in Senise (PZ) CASA: N.C.E.U. al Fg. 42 Part. 747 sub.4				
1) PIANO 1- Sup. L. 145 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	SOGGIORNO- CUCINA	50,50 mq	1	50,50
	CORRIDOIO-DISIMPEGNO	18,60 mq	0,8	14,88
	CAMERE DA LETTO n.3	57,60 mq	0,9	51,84
	BAGNI N. 2	14,20 mq	0,9	12,78
	TERRAZZI n. 2	21,20 mq	0,3	6,36
H del Piano: 2,90 m				
TOTALE		162,10 mq		136,36 mq

La sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile il valore medio di mercato pari a **700,00 €/mq** in quanto l'immobile ha caratteristiche simili ad appartamenti in vendita nelle vicinanze.

Il prezzo di vendita è calcolato per un totale di $700,00 \text{ €} \times 136,36 \text{ mq} = \text{€ } 95452,00$.

LOTTO N.2						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	VALORE DI STIMA



	42	Part. 747 sub 4	A/2 classe 3	6,5 vani	Via Madonna D'Anglona piano 1°	€ 95452,00
TOTALE						€ 95452,00
TOTALE DEFINITIVO CON ARROTONDAMENTO						-€ 1500,00
						€ 94000,00

A meno della detrazione per la pratica in sanatoria da effettuare sull'immobile di € 1500,00, **il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.2 si definisce pari a €93952,00 che ragionevolmente arrotondata per eccesso sarà indicata con la cifra di € 94000,00 (novantaquattromila/00).**

LOTTO N.3

Il fabbricato del seguente lotto è situato nel Comune di Senise Via Madonna D'Anglona piano Secondo(PZ).

- **FG. 42 Part. 747 Sub 5** Via Madonna D'Anglona Piano 2 Categoria A/2 consistenza 6 vani,

L'appartamento è situato al Secondo Piano accessibile tramite 2 rampe di scale indicate come BCNC, con ingresso da via Madonna D'Anglona, l'immobile è in buono stato di conservazione.

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023, il valore medio per le abitazioni di tipo civile è pari a 542,50€. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati da tecnici del posto e dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella zona via Madonna D'Anglona, con caratteristiche simili, il valore è pari in media a 820€/ mq.

In conclusione facendo una media tra i valori rinvenuti, si ritiene di poter indicare come valore di stima per l'UI **€/mq 700,00**.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA V. EMANUELE - VIA CHESA - VIA C. DONNAVERNA - VIA L. MONTI - VIA ROMA - VIA LA VISTA

Codice di zona: 21

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	465	620	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	370	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L



I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale.

LOTTO N° 3				
Sito in Senise (PZ) CASA: N.C.E.U. al Fg. 42 Part. 747 sub.5				
1) PIANO 2- Sup. L. 132 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	SOGGIORNO- CUCINA	60,00 mq	1	60,00
	CORRIDOIO-DISIMPEGNO	18,80 mq	0,8	15,05
	CAMERE DA LETTO n.2	36,70 mq	0,9	33,03
	BAGNO	9,10 mq	0,9	8,19
	TERRAZZI n. 2	24,80 mq	0,3	7,44
H media del Piano: 3,00 m				
TOTALE		149,4 mq		123,71 mq

La sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile il valore medio di mercato pari a **700,00 €/mq** in quanto l'immobile ha caratteristiche simili ad appartamenti in vendita nelle vicinanze.

Il prezzo di vendita è calcolato per un totale di 700,00 € X 123,71 mq = **€ 86597,00.**

LOTTO N.3						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	VALORE DI STIMA
	42	Part. 747 sub 5	A/2 classe 3	6 vani	Via Madonna D'Anglona piano 2°	€ 86597,00
TOTALE						€ 86597,00
TOTALE DEFINITIVO CON ARROTONDAMENTO					-€ 1500,00	€ 85000,00

A meno della detrazione per la pratica in sanatoria da effettuare sull'immobile di € 1500,00.

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.3 si definisce pari a €85097,00 che con opportuno arrotondamento in difetto è pari a € 85000,00 (ottantacinquemila/00).

LOTTO N.4

Il Terreno del seguente lotto è situato nel Comune di Senise Via Madonna D'Anglona (PZ).



valore precedentemente indicato e quello di mercato pervenendo al valore di stima di €/mq 1,00.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di €1,00 x 796 mq= **€796,00 pari a (settecentonovantasei/00)**.

LOTTO N.4						
NCT	FG	PART/SUB	QUALITA' / CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	VALORE DI STIMA
	42	Part. 1051	Seminativo CLASSE 2	796 m ²		€ 796,00

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.4 si definisce pari a €796,00 pari a (settecentonovantasei/00).

LOTTO N.5

Il fabbricato del seguente lotto è situato nel Comune di Senise Via Madonna D'Anglona piano Secondo(PZ).

- **FG. 43 Part. 202 Sub 6** Via Luigi la Vista n. 19 Piano Terra Categoria A/4 consistenza 2,5 vani

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023, il valore medio per le abitazioni di tipo civile è pari a 327,50€. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati da tecnici del posto e dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella zona via Luigi La Vista, con caratteristiche simili ,il valore è pari in media a 350€/ mq.

Pertanto il valore di stima medio scelto è pari a € 300,00.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: Centro/CENTRO STORICO - VIA V. EMANUELE - VIA CHIESA - VIA C. DONNA PERINA - VIA L. MONTI - VIA ROMA - VIA L. LA VISTA

Codice di zona: B1

Micromappa 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	465	620	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	370	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme



UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale.

LOTTO N° 5				
Sito in Senise (PZ) CASA: N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 202 sub.6				
1) PIANO 2- Sup. L. 89 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	SOGGIORNO- CUCINA	29,00 mq	1	29,00
	CORRIDOIO-RIPOSTIGLIO	19,40 mq	0,8	15,52
	CAMERE DA LETTO n.2	36,40 mq	0,9	32,76
	BAGNO	4,20 mq	0,9	3,78
	TERRAZZI n. 2	3,00 mq	0,3	0,9
H del Piano:3,25 m				
TOTALE		92 mq		81,96 mq

La sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile il valore medio di mercato pari a **330,00 €/mq** in quanto l'immobile ha caratteristiche simili ad appartamenti in vendita nelle vicinanze.

Il prezzo di vendita è calcolato per un totale di $330,00 \text{ €} \times 81,96 \text{ mq} = \text{€ } 27046,80$.

LOTTO N.5						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	VALORE DI STIMA
	43	Part. 202 sub 6	A/4 classe 4	2,5 vani	Via Luigi la Vista - Piano Terra	€27046,80
TOTALE						€27046,80
TOTALE DEFINITIVO CON ARROTONDAMENTO				-€ 1500,00		€ 25546,80

A meno della detrazione per la pratica in sanatoria da effettuare sull'immobile di € 1500,00.

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.5 si definisce pari a €25546,80 (venticinquemilacinquecentoquarantasei/80).

LOTTO N.6

I terreni oggetto del seguente lotto sono situati nel Comune di Senise(PZ) identificati al NCT al fg. 20 part. 76-77-78.

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato dei terreni è quello sintetico comparativo, utilizzando le informazioni reperite all'Ufficio tecnico comunale, i valori agricoli medi, i valori fondiari medi, la destinazione urbanistica, l'orografia e posizione geografica.



REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Baragiano, Bella, Castigliandro, Filiano, Muro Lucano, Pescopagano, Rapone, Riuti, S. Fele	Azorra, Carvello, Canollara, Pietrappella, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata	Baviano, Biverno, Pignone, Sant'Angelo/le Fratte, Sasso di Castaldo, Salsano di Lucania, Tito, S. Nicola di Lucania, Vietri di Potenza	Albano di Lucania, Azzoli, Brindisi di Montagne, Castellana Grotte, Trivigno, Campomaggiore, Laureana	Grumento Nova, Marsico Nuovo, Marsico Vetere, Moliterno, S. Marco, Tramutola, Viggiano, Palerno	Armento, Calvera, Carbone, Castronuovo S. Andrea, Coyello Petricola, Galliciano, Guardia Petricola, Moliturno, San Circo, Raparo, San Martino d'Agri, S. Marco	Castelluccio Inferiore, Castelluccio Superiore, Lauria, Castellucciano, Laganaro, Latronico, Mottoli, Rotonda, Viggarello	San Paolo Albanese, Chianonova, Episcopa, Fianella, Francavilla in Sinni, S. Costantino Albanese, San Severino L., Teana, Tarnovola di Pollino	Maratea, Rivello, Tricicogna	Altilia, Barile, Grottole, Melfi, Rapolla, Ripacandida, Ronero in Vulture, Ruvo del Monte	Lavello, Montemilone, Mottola, Venosa	Acerenza, Benzi, Forenze, Geracino di Lucania, Opiro di Lucania, Palazzo San Gervasio, Tolve, San Circo Nuovo	Cersosimo, Missanello, Noepoli, Roccaraso, Sanza, Sant'Arcangelo
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.676	5.169	6.204	12.861	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.806	10.571
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.098		16.855
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.258
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto intelaiato					32.421					34.581	34.486	30.815	29.921
Castagno da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	5.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.262
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.368	2.368	2.256	2.323	2.368	2.368	2.368	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.186	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Tutto ciò premesso, per la stima, la sottoscritta ha usato come riferimento i valori espressi dalla commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio valevole per l'anno 2018.

Pertanto, in base a tali riferimenti presi per il Comune di Senise i terreni che costituiscono il LOTTO n. 6, vengono riportati con i seguenti valori.

-F.20 Part. 76-77-78 I terreni sono indicati come aree produttive agricole raggiungibili da strada carrabile. Pertanto, ci sono indici di edificabilità sia per la residenza che per le attività produttive annesse alle attività agricole.

-F.20 Part. 76

Il terreno è quasi tutto collocato su una zona scoscesa che porta a un vallone, solo una minima parte è pianeggiante in ingresso, ma il terreno è confinante con la strada comunale e facilmente accessibile, lo stesso non presenta recinzioni, risulta arato e pulito.

Considerando la qualità di pascolo cespugliato e i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 1,25 €/mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 1,20 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,33 € al mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore medio di stima di 0,77 € x 1396 mq= **1074,92€ (millesettantaquattro/92)**.

-F.20 Part. 77 - Il terreno è raggiungibile da strada carrabile limitrofa alla part. 76 e anche da strada afferente alla stessa particella. Il terreno è quasi tutto collocato su una zona scoscesa che porta a un vallone, solo una minima parte è pianeggiante in ingresso, ma il terreno è confinante con la strada comunale e facilmente accessibile, lo stesso non presenta recinzioni, risulta arato e pulito.

Considerando la qualità di seminativo e i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 1,25 €/ mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 1,25 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,65 € al mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di 0,95 € x 6221 mq= **5909,95 € (cinquemilanovecentonove/95)**.

F.20 Part. 78 - Il terreno è in una zona extraurbana raggiungibile da strada carrabile parallela alla part. 77. Il terreno è quasi tutto collocato su una zona scoscesa che porta a un vallone, solo una minima parte è pianeggiante in ingresso, ma il terreno è confinante con la strada comunale e facilmente accessibile, lo stesso non presenta recinzioni, ed è mantenuto, risulta arato e pulito.

Considerando la qualità di seminativo e i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 1,25 €/ mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 1,25 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,65 € al mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di 0,95 € x 8534 mq= **8107,30€ (ottomilacentosette/30)**.

LOTTO N.6					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA	VALORE DI STIMA
1	20	Part. 76	Pascolo Cespugliato classe 2	1396 m ²	1074,92 €
2	20	Part. 77	Seminativo classe 4	6221 m ²	5909,95 €
3	20	Part. 78	Seminativo classe 4	8534 m ²	8107,30 €
TOTALE					€ 15092,17

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.6 si definisce pari a €15092,17 (quindicimilanovantadue/17).



LOTTO N.7

I terreni oggetto del seguente lotto sono situati nel Comune di Senise(PZ) identificati al NCT al fg. 31 part.418

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato dei terreni è quello sintetico comparativo, utilizzando le informazioni reperite all'Ufficio tecnico comunale, i valori agricoli medi, i valori fondiari medi, la destinazione urbanistica, l'orografia e posizione geografica.

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.876	5.189	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.862
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	18.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841					18.635	14.011	14.098		16.855
Frutteto irriguo							11.420	11.860					29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto intelaiato					32.421					34.561	34.486	30.815	29.921
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.368	2.368	2.256	2.323	2.368	2.368	2.368	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Tutto ciò premesso, per la stima, la sottoscritta ha usato come riferimento i valori espressi dalla commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio valevole per l'anno 2018.

Pertanto, in base a tali riferimenti presi per il Comune di Senise il terreno che costituisce il LOTTO n. 7, viene riportato con i seguenti valori.

F.31 Part. 418 - Il terreno è in una zona adiacente al centro urbano, raggiungibile da strada carrabile, identificato come aree produttive agricole, pertanto, ci sono indici di edificabilità sia per la residenza che per le attività produttive annesse alle attività agricole, facilmente accessibile con i mezzi agricoli, lo stesso non presenta recinzioni, ed è coltivato con una piantumazione in parte di ulivi.

Considerando la qualità di seminativo arborato e i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 6,00 €/

mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 6,00 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,71 € al mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di 3,35 € x 1009mq= **€1362,15 (milletrecentosessantadue/15).**

LOTTO N.7					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA	VALORE DI STIMA
	31	Part. 418	Seminativo Arborato classe 1	1009 m ²	€ 1362,15

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.7 si definisce pari a €1362,15 (milletrecentosessantadue/15).

LOTTO N.8

I terreni oggetto del seguente lotto sono situati nel Comune di Senise(PZ) identificati al NCT al fg. 58 part.71

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato dei terreni è quello sintetico comparativo, utilizzando le informazioni reperite all'Ufficio tecnico comunale, i valori agricoli medi, i valori fondiari medi, la destinazione urbanistica, l'orografia e posizione geografica.

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €, (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.605	5.199	5.676	5.169	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	16.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841				11.420	11.860	18.635	14.011	14.098	16.655
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205	9.226	9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C. Aglianico del Vulture										27.152	26.775	23.185	
Vigneto alto intaiolato					32.421					23.572	23.303	20.747	
Castagno da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.668
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Tutto ciò premesso, per la stima, la sottoscritta ha usato come riferimento i valori espressi dalla commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio valevole per l'anno 2018.

Pertanto, in base a tali riferimenti presi per il Comune di Senise il terreno che costituisce il LOTTO n.8, viene riportato con i seguenti valori.

F.58 Part. 71 - Il terreno è in una zona extra-urbana raggiungibile da strada carrabile. Il terreno è quasi tutto collocato su una zona scoscesa, il terreno è confinante con la strada comunale e facilmente accessibile con i mezzi agricoli, lo stesso non presenta recinzioni, ed è in buono stato di manutenzione, molto vicino all'uscita per Senise della SS 653 valle del Sinni. Risulta identificato come aree produttive agricole, pertanto, ci sono indici di edificabilità sia per la residenza che per le attività produttive annesse alle attività agricole.

Considerando la qualità di seminativo e la presenza sullo stesso dei piante di ulivo e i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 5 €/ mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 5 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,65 €/mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di 2,83 €/mq X 4810 mq= **€13612,30 (tredicimilaseicentododici/30).**

LOTTO N.8					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/ CLASSE	CONSISTENZA	PROPRIETA'
	58	Part. 71	Seminativo classe 5	4810 m ²	€ 13612,30

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.8 si definisce pari a €13612,30 (tredicimilaseicentododici/30).

LOTTO N.9

I terreni oggetto del seguente lotto sono situati nel Comune di Senise(PZ) identificati al NCT al fg. 39 part.18

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato dei terreni è quello sintetico comparativo, utilizzando le informazioni reperite all'Ufficio tecnico comunale, i valori agricoli medi, i valori fondiari medi, la destinazione urbanistica, l'orografia e posizione geografica.



REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCAIANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Barigliano, Bella, Castelgrande, Filiano, Muro Lucano, Pescopagano, Rapone, Rudi, S. Fele	Abrido, Calvello, Canolisea, Pietrangelica, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata	Bellano, Boiano, Pignone, Sant'Angelo e Frillo, Sesto di Casadio, Salsano di Lucania, Tito, Salsola di Lucania, Vietri di Potenza	Albano di Lucania, Acci, Bimondi di Montagna, Castelluzzano, Pietraperzia, Trivigno, Camporotondo, Laureana	Grumento Nova, Marone Nuovo, Marone Vecchio, Moliterno, Sarcola, Tamulise, Viggiano, Potenza	Armato, Calvera, Carboni, Capranovo, S. Andrea, Conio, Pisciotta, Galliciano, Guardia Pietrarsa, Montemuro-San Chirico, Raparo, San Marino d'Agri, Spigno	Castelluccio Inferiore, Castelluccio Superiore, Lauria, Castellucciano, Lagonegro, Lannino, Nemioli, Rotonda, Vigganello	San Paolo Albanese, Chianoncola, Episcopi, Fasola, Frosolani in Sinni, S. Coste, Pignone, San Severino L., Terno, Terranova di Pollino	Maratea, Rivello, Tricicchia	Alfa, Baria, Gaietta, Melli, Rapolla, Ripacandida, Romo in Vulture, Ruvo del Monte	Lavello, Montemilone, Mischio, Venosa	Acosenza, Barzi, Forenza, Genzano di Lucania, Oppido Lucano, Paluzzo-San Gerardo, Torre, San Chirico Nuovo	Cerzano, Misanello, Nozoli, Roccaroma, Senise, Sant'Arcangelo
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.676	5.189	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	18.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841				11.420	11.860	16.635	14.011	14.098	16.655
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto intefaiato					32.421					34.561	34.466	30.815	29.921
Castagno da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto										6.527			
Canneto	5.721	6.377		5.669							6.312	6.517	5.243
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.726	2.671	2.523	2.726		3.065	3.474	3.262	3.262
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.366	2.366	2.256	2.323	2.366	2.366	2.366	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.802	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.966	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Tutto ciò premesso, per la stima, la sottoscritta ha usato come riferimento i valori espressi dalla commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio valevole per l'anno 2018.

Pertanto, in base a tali riferimenti presi per il Comune di Senise il terreno che costituisce il LOTTO n. 9, viene riportato con i seguenti valori.

FG.39 Part. 18 - Il terreno è in una zona extra-urbana raggiungibile da strada in brecciolino. Il terreno è quasi tutto collocato su una zona scoscesa, accessibile con i mezzi agricoli, lo stesso non presenta recinzioni, ed è in buono stato di manutenzione con arbusti più o meno grandi.

Risulta identificato come aree produttive agricole, pertanto, ci sono indici di edificabilità sia per la residenza che per le attività produttive annesse alle attività agricole,

Considerando la qualità di seminativo i valori di mercato per terreni simili nella zona, che vengono riportati con un costo di circa 1,25 €/ mq, ma contando la specifica qualità di questo terreno si valuta di applicare un costo medio tra il valore precedentemente indicato di € 1,25 e il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di 0,65 € al mq.

Pertanto considerando le qualità del terreno sarà opportuno applicare un valore di 0,95 € x 4281 mq= **€ 4066,95 (quattromilaesessantasei/95)**.

LOTTO N.9					
NCEU	FG	PART/SUB	QUALITA'/ CLASSE	CONSISTENZA	VALORE DI STIMA
	39	Part. 18	Seminativo Classe 4	4281 m ²	€ 4066,95

Il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.9 si definisce pari a € 4066,95 (quattromilaesessantasei/95).

RIEPILOGO DI STIMA

COMUNE DI SENISE (PZ):

- LOTTO N.1 base d'asta €22304,00 (ventiduemilatrecentoquattro/00);
- LOTTO N.2 base d'asta €94000,00 (novantaquattromila/00);
- LOTTO N.3 base d'asta €85000,00 (ottantacinquemila/00);
- LOTTO N.4 base d'asta €796,00 (settecentonovantasei/00);
- LOTTO N.5 base d'asta €25546,80
(venticinquemilacinquecentoquarantasei/80);
- LOTTO N.6 base d'asta €15092,17 (quindicimilanovantadue/17);
- LOTTO N.7 base d'asta €1362,15 (milletrecentosessantadue/15);
- LOTTO N.8 base d'asta €13612,30 (tredicimilaseicentododici/30);
- LOTTO N.9 base d'asta €4066,95 (quattromilaesessantasei/95).

TOTALE € 261780,37 (duecentosessantunomilasettecentoottanta/31)

Tanto la sottoscritta ha redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Trecchina, 15.03.2024

Il CTU
Arch. Maria Antonietta Roselli



TRIBUNALE LAGONEGRO

SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. ■■■/2021

DoValue S.p.A.
Contro

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI AI BENI

COMUNE DI SENISE		
<u>NCEU</u>	<u>FG.42</u>	<u>Part. 747 SUB1-2-3-4-5-</u>
	<u>FG. 43</u>	<u>Part. 202 sub 6</u>
<u>NCT</u>	<u>FG. 20</u>	<u>Part. 76-77-78</u>
	<u>FG. 31</u>	<u>Part. 418</u>
	<u>FG. 39</u>	<u>Part. 58</u>
	<u>FG. 58</u>	<u>Part. 71</u>
	<u>FG. 42</u>	<u>Part. 1051</u>

- 1 A. Visure catastali beni pignorati;
- 2 A. Certificato di nascita e residenza;
- 3 A. Successione ■■■■■■■■■■;
- 4 A. Contratto di Locazione;
- 5 A. Verbali di Sopralluogo;
- 6 A. Estratto di matrimonio ■■■■■■■■■■;
- 7 A. Richiesta documentazione Comune di Senise (PZ) e Francavilla in Sinni (PZ), Monza (MB) e Richiesta Certificati usi civici;
- 8 A. Planimetrie dei Fabbricati e Mappe Terreni Beni Pignorati;
- 9 A. Difformità Catastali;
- 10 A. Documentazione Urbanistica;
- 11 A. Difformità Urbanistiche;
- 12 A. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 13 A. Documentazione fotografica;
- 14 A. Certificazione della Cancelleria Immobiliare;
- 15 A. Visure Ipotecaria;

Trecchina, 15.03.2024

CTU Architetto Maria Antonietta Roselli

