



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: 66/2020 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dr. Aniello Maria De Piano**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

L'esperto stimatore
Dott. Architetto Gaetano Iannini



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

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

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 04 novembre 2021, prestato giuramento in data 10 novembre 2021, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, nominato Esperto Stimatore nella procedura immobiliare promossa [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] al fine di espletare il seguente:

Mandato

stima degli immobili oggetto di procedura n 66/2020 R.G.E.



Provveda l'esperto a:

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 ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile 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.



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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica. [\(all. A\)](#)

1° Accesso eseguito in data 20 novembre 2021; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 19.00 con la stesura del verbale. [\(all. B-1\)](#)

2° Accesso eseguito in data 28 dicembre 2021; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, si è dato prosieguo alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 17.00 con la stesura del verbale. [\(all. B-2\)](#)

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici, quali:
 - a) Comune di Sant'Arcangelo;
 - b) Agenzia del Territorio Provinciale di Potenza;

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

1° sopralluogo: in data 20 novembre 2021 con inizio alle ore 15.00.

Il sottoscritto giunto sui luoghi, congiuntamente al [REDACTED]

[REDACTED] ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] debitore esecutato

nonché [REDACTED] del foro di Matera in qualità di

legale [REDACTED] Le operazioni peritali sono iniziate con una sommaria

ispezione dei beni oggetto di perizia effettuando rilievi metrici e fotografici.

Durante l'ispezione del compendio oggetto di perizia si è riscontrata l'errata



ubicazione della particella catastale n.ro 871 del foglio n.ro 18 del Comune di Sant'Arcangelo. Gli accertamenti sono terminati alle ore 19.00 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

2° sopralluogo: in data 28 dicembre 2021 con inizio alle ore 14.40.

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

Le operazioni peritali si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 17.00 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

Previa istanza ai competenti Enti ([all. C](#)) sono stati effettuati accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sant'Arcangelo (Pz), prendendo visione degli atti ed estraendo copie degli elaborati relativi ai titoli edilizi:

- C.E n.ro 46/1986;
- C.E. n.ro 35/1993;
- C.E. n.ro 46/1995;
- D.I.A. n.ro 15/99 prot. 2097 del 23/021999;
- P.d.C. in sanatoria n.ro 18/2009;
- P.d.C. in sanatoria n.ro 4/2012;

In seguito alla ricostruzione cronologica dei titoli edilizi si è potuto desumere e verificare la regolarità urbanistica che è sancita nella sanatoria n.ro 4 del 2012. Tale ricerca è stata laboriosa e impegnativa, poiché le pratiche edilizie concernenti gli immobili oggetto di accertamento sono molteplici, e gran parte di



esse, essendo di remote richieste autorizzative, sono state archiviate. Come accertato documentalmente, la prima domanda di progetto per la realizzazione dell'impianto originario, fu presentato nel lontano anno 1986. Inoltre, sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali e la verifica delle mappe censuarie. Dal primo sopralluogo nonché dalla relazione preliminare erano state già evidenziate delle criticità, pertanto il sottoscritto, al fine di redigere la perizia, ha ritenuto indispensabile eseguire la correzione della mappa catastale del foglio n.ro 18 del Comune di Sant'Arcangelo (Pz), in quanto le particelle n.ro 871 e 874 erano rappresentate con una geometria ed ubicazione errata dovute ad un frazionamento redatto in precedenza e recepito solo in parte dall'ufficio catastale provinciale di Potenza.



“Stralcio Planimetrico Ante correzione”

“Stralcio Planimetrico Post correzione”



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. [REDACTED] Notaio in Perugia (Pg) il quale ha rilasciato, in data 3 febbraio 2021, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura. [\(all. D\)](#)

In adempimento al mandato conferito, il sottoscritto ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- ispezioni ipotecarie aggiornate presso la Conserv. dei RR.II. di Potenza; [\(all. E\)](#)
- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; [\(all. F\)](#)
- Stralcio di Mappa del foglio n. 18 del Comune di Sant'Arcangelo (Pz) estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; [\(all. G\)](#)
- Planimetrie ed elaborati planimetrici estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; [\(all. H\)](#)

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

QUESTITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di consulenza appartengono a:

- 1) F.18 particella 387 sub 3 C.F. [REDACTED]

diritto di Proprietà per 1000/1000;



- 2) F.18 particella 387 sub 4 C.F. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 3) F.18 particella 1468 sub 2 C.F. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 4) F.18 particella 1468 sub 3 C.F. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 5) F.18 particella 874 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 6) F.18 particella 871 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 7) F.18 particella 880 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 8) F.18 particella 895 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 9) F.18 particella 897 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 10) F.18 particella 1269 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 11) F.18 particella 1263 C.T. [redacted]
[redacted] diritto di Proprietà per 1000/1000;
- 12) F.18 particella 1523 C.T. Ente Urbano

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:



TERRENI**F. 18 particella 895-897-1463-1269**

- Atto del 25/05/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede LAVELLO (PZ) Rep. n. 12904 - COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 6348.1/2000 Rep. di POTENZA in atti dal 04/07/2000.

TERRENI**F. 18 particella 874-880**

- Atto del 30/07/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LAVELLO (PZ) Rep. n. 265 - UR Sede CHIAROMONTE (PZ) Reg. n. 63 reg. in data 18/08/1992 - Voltura n. 848.4/2000 in atti dal 04/05/2000

TERRENI**F. 18 particella 871**

- Atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede POTENZA (PZ) Rep. n. 139396 - UR Sede POTENZA (PZ) Reg. n. 446 reg. in data 17/01/1992 - Voltura n. 1864.1/1992 in atti dal 13/05/1992

FABBRICATI**F. 18 particella 387 sub 3 e 4**

- Atto del 03/04/1986 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede SANT'ARCANGELO (PZ) Rep. n. 1005 - PERMUTA
Trascrizione n. trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Potenza il 02/05/1986 al nr. 4081 di formalità.

FABBRICATI**F. 18 particella 1468 sub 2 e 3 particella 1523**

- Atto del 03/04/1986 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Rep. n. 1004 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Potenza il 26/04/1986 al nr. 3892 di formalità.



QUESITO n.3

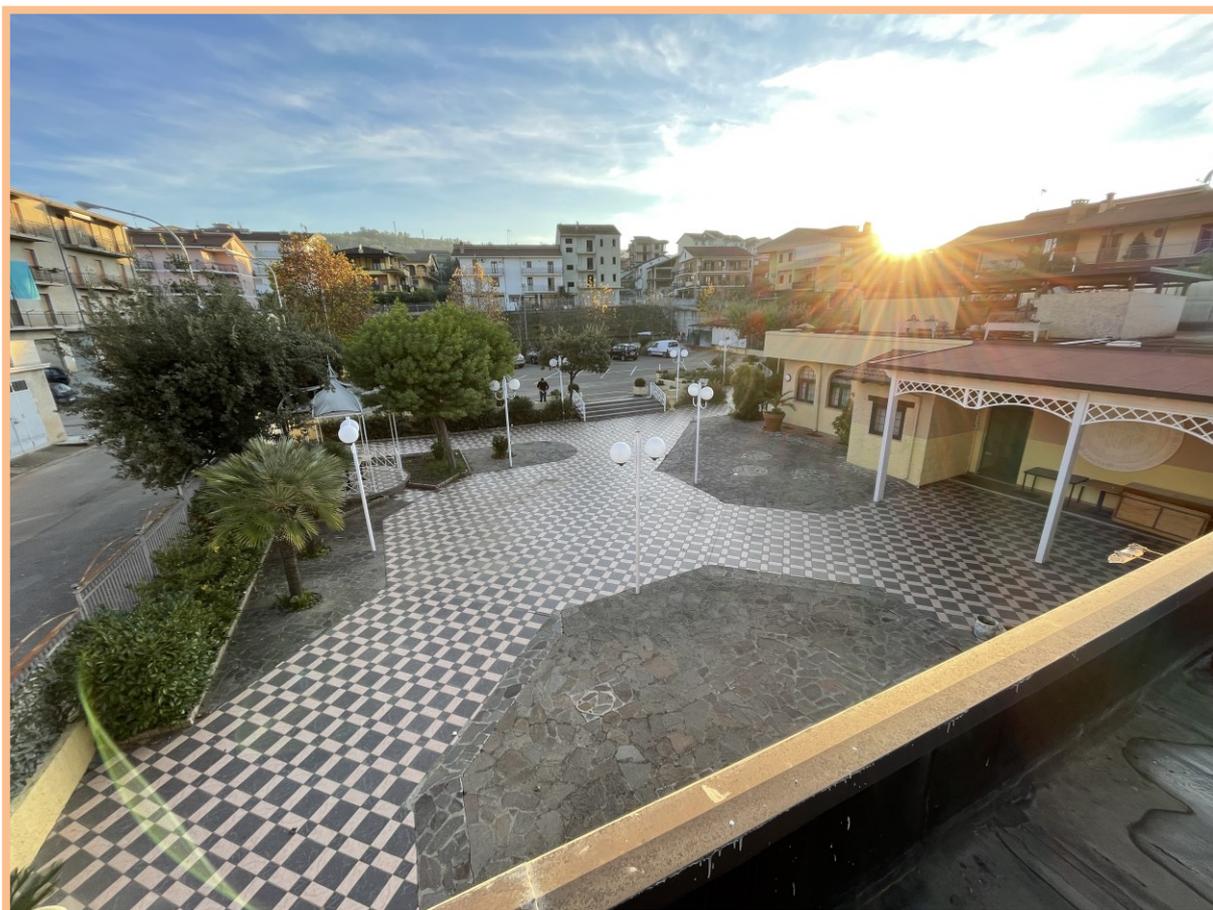
Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

(Lotto A)

La struttura destinata a ristorante e le relative aree coperte annesse di circa mq. 1.400 insistono su un lotto dalla forma irregolare di circa mq. 6.600 di superficie catastale. La struttura ed i relativi annessi sono disposti parallelamente alla via del Mulino nel Comune di Sant'Arcangelo (Pz). Gli accessi pedonali e carrabili sono prospicienti alla strada secondaria di collegamento tra viale Italia e via del Mulino. Su viale Italia è ubicato un ingresso secondario carrabile mentre in via del Mulino vi è un ingresso solo per locali servizi posti al piano seminterrato.



Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli di cui uno seminterrato e uno a piano terra, inoltre è dotato di un ampio spazio di pertinenza all'aperto con adiacente parcheggio per gli ospiti.



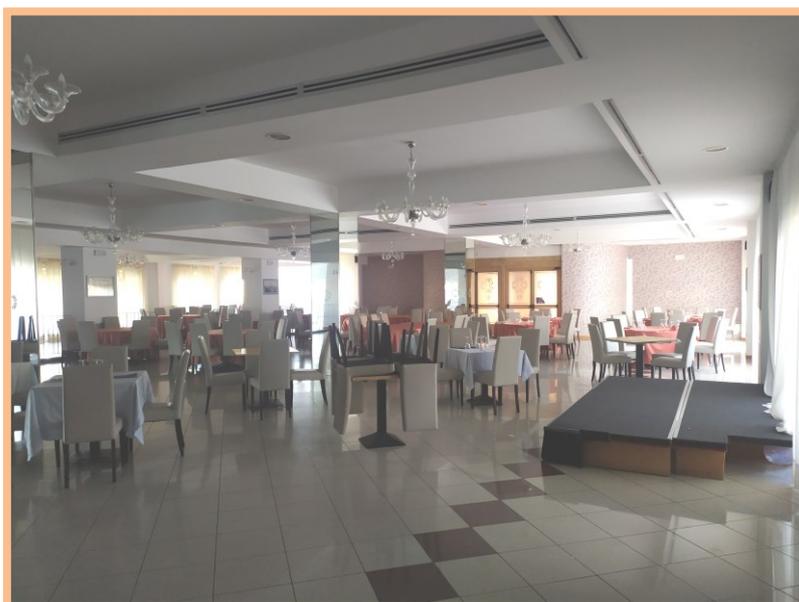
Nella stessa area insistono dei locali destinati ad attrezzature complementari al funzionamento dell'intera attività di ristorazione. Il ristorante è stato edificato previo rilascio di concessione edilizia dell'anno 1986 e in seguito sono state rilasciate le autorizzazioni per varianti e sanatorie. Negli anni successivi al 1986 sono state eseguite modifiche interne ed esterne, relativi all'ampliamento e alla realizzazione di strutture pertinenziali. Nel paragrafo inerente alla conformità edificatoria saranno descritti più dettagliatamente gli interventi edilizi eseguiti.



I piani della struttura sono così distribuiti:

✓ Livello piano terra

Lo sviluppo in pianta del piano occupa una superficie lorda di circa mq. 1.200 comprendente una sala ricevimenti di circa mq. 560, sala ristorante/pizzeria di circa mq. 160, una cucina con relativi annessi complementari al funzionamento della stessa di circa mq. 200, oltre agli spazi secondari quali portici, tettoie e spazi di servizio riservati al personale.



“Sala ricevimenti”

“Sala ristorante/pizzeria”



✓ Livello seminterrato

Lo sviluppo in pianta del piano occupa una superficie lorda di circa mq. 700 comprendente i bagni per gli ospiti e per il personale, nonché magazzini, lavanderia, depositi e piccoli locali tecnici.



“Bagni ospiti”

“Magazzini/Deposito”



✓ Livello copertura

La copertura è piana, su di essa sono installati impianti tecnologici e motori per la climatizzazione, protetti da una tettoia di legno con sovrastante copertura.



“Piano Seminterrato”



“Piano Terra”



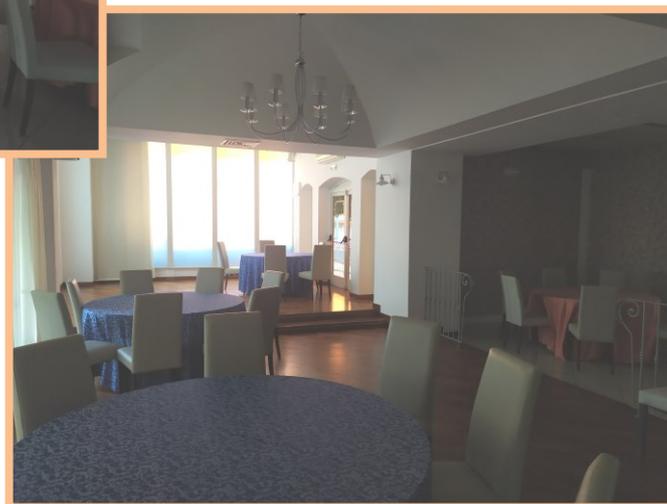
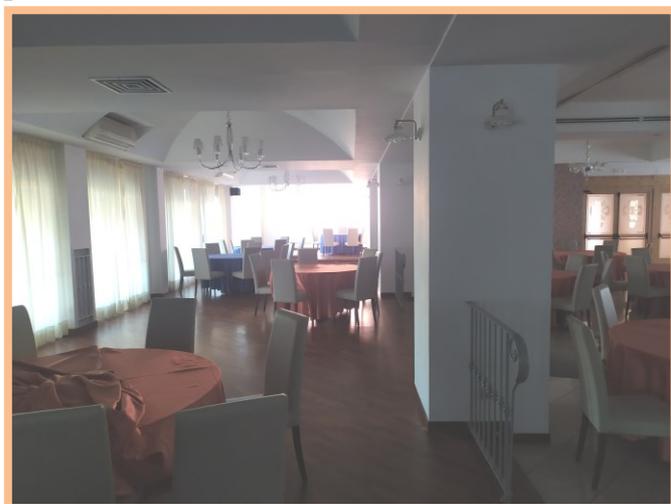
“Piano Copertura”



✓ **Descrizione:**

Le sale della struttura oggetto di valutazione hanno un buon grado di allestimento e risultano realizzate con materiali e finiture discrete. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e laminato, le pareti intonacate e tinteggiate, in parte con carta da parati; le sale sono dotate di impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore con motori esterni. L'impianto elettrico è realizzato prevalentemente sottotraccia ad esclusione di parte dei locali destinati a cucina, locali tecnici e di sgombero. Gli infissi sono in prevalenza di alluminio, i sistemi oscuranti sono composti da tende. I bagni della struttura sono stati ristrutturati, tutti i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica aventi l'altezza di circa ml. 2,00, l'aerazione dei bagni è in parte naturale ed in parte forzata.

All'atto del sopralluogo, in alcuni punti, sono state riscontrate lesioni per cui in passato tale stato di fatto ha causato infiltrazioni d'acqua.



Materiali costruttivi e di finitura:

La struttura principale è stata costruita negli anni ottanta ed è formata da pilastri e travi in calcestruzzo armato; le opere successive in ampliamento sono state realizzate con la medesima tipologia di cui al corpo d'impianto originario; altre opere strutturali secondarie sono state realizzate in legno e pannelli autoportanti.

Finiture esterne:

I paramenti murari esterni presentano finiture ad intonaco di malta cementizia e tinteggiati a tempera.

Lattonerie: i canali di gronda e i pluviali sono realizzati in metallo preverniciato.

Porte di ingresso: vetrata in alluminio con vetro doppio isolato.

Serramenti: sono ampie vetrate realizzate in alluminio che circondano l'immobile in corrispondenza degli spazi destinati a sala ricevimenti e ristorante.

Porte interne: in legno tamburato di tipo semplice, in legno massello, porte REI resistenti al fuoco a compartimentale gli spazi comuni, come da normativa antincendio. Le pareti dei locali di servizio e la cucina, sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata, grès e monocottura.

La cucina è attrezzata per la preparazione di cibi e bevande ed è dotata di scarichi per lavandini e adduzione di acqua e gas nonché di cappe di aspirazione e celle frigorifere.





I bagni di servizio al pubblico sono completi di rivestimenti murali in ceramica e dotati di water e di lavabi.

Tutte le finiture risultano realizzate con materiali standard.

Stato conservativo:

L'immobile, nel suo insieme, può considerarsi di un normale stato di conservazione. Sotto l'aspetto qualitativo ed estetico i materiali e le finiture sono di normale qualità e funzionalità. Nei locali di servizio posti al piano seminterrato i muri perimetrali necessitano, in parte, di interventi di manutenzione essendo visibili tracce di umidità risalenti sui muri ed inoltre sono stati riscontrati segni di fessurazione nei giunti della struttura in calcestruzzo armato.

Gli interventi di manutenzione necessari riguardano la sostituzione della guaina impermeabilizzante sulla copertura piana. Più in generale si può affermare che l'intera struttura avrebbe bisogno di un intervento complessivo di manutenzione.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica esterna e interna. [\(all. I\)](#)



QUESITO n.4

identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni sono censiti nel in catasto come segue:

Fabbricati: Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2021

Foglio 18 Particella 387 Subalterno 3

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)
Classamento: Rendita: € 273,93, Categoria C/2, Classe 4, Cons. 156 mq.
Indirizzo: CONTRADA SANT' ALOIA n. SN Piano S1
Dati di superficie: Totale: 236 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] (CF 00886280767) Sede in SANT'ARCANGELO (PZ)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

Foglio 18 Particella 387 Subalterno 4

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)
Classamento: Rendita: € 4.602,66, Categoria C/1, Classe 1, Cons. 577 mq.
Indirizzo: CONTRADA SANT' ALOIA n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 603 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] (CF 00886280767) Sede in SANT'ARCANGELO (PZ)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

Foglio 18 Particella 1468 Subalterno 2

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)
Classamento: Rendita: € 3.059,54, Categoria C/1, Classe 3, Cons. 273 mq.
Indirizzo: CONTRADA SANT' ALOIA n. 1 Piano S1-T
Dati di superficie: Totale: 373 mq.
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Subalterno 1 (BCNC)
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] (CF 00886280767) Sede in SANT'ARCANGELO (PZ)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000.



Foglio 18 Particella 1468 Subalterno 3

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)

Classamento: Rendita: € 264,43, Categoria C/2, Classe 5, Cons. 128 mq.

Indirizzo: CONTRADA SANT' ALOIA n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 131 mq.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Subalterno 1 (BCNC)

Intestati catastali: [REDACTED]

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

Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

Terreni: Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2021

F. 18 Particella 871

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

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

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

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 874

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

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

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 **Superficie:** 215 mmq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 880

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

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

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

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)



Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 895

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 12002

Classamento: Redditi: dominicale € 1,57 Lire 3.040 agrario € 1,28 Lire 2.470

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 **Superficie:** 380 mq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 897

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 12002

Classamento: Redditi: dominicale € 3,09 Lire 5.984 agrario € 1,35 Lire 2.618

Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 **Superficie:** 374 mq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 1269

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 13165

Classamento: Redditi: dominicale € 1,72 Lire 3.328 agrario € 1,40 Lire 2.704

Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 **Superficie:** 416 mq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 1463

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ) **Partita:** 1463

Classamento: Redditi: dominicale € 2,73 Lire 5.278 agrario € 0,97 Lire 1.885

Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 **Superficie:** 377 mq.

Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF 00886280767)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

F. 18 Particella 1523

Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)



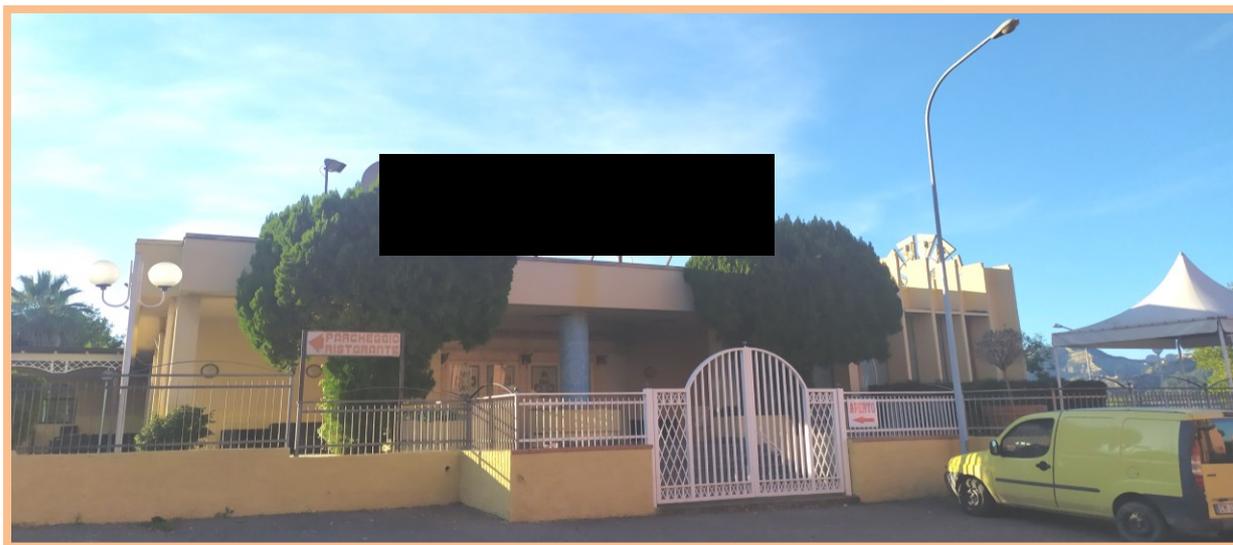
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particella con qualità: Ente Urbano Superficie: 1.887 mq.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] (CF 00886280767)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

QUESITO n.5

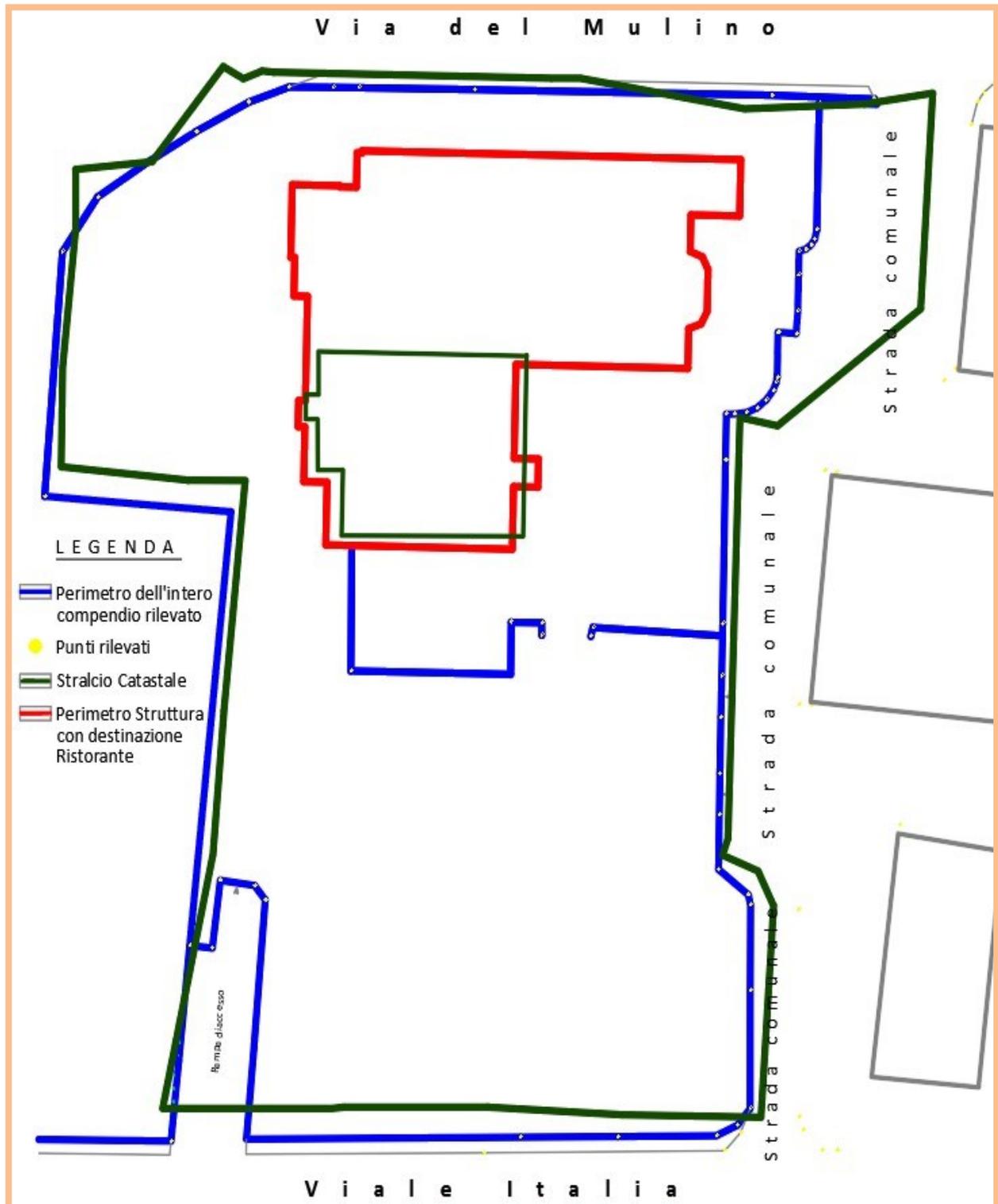
procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

prospetto sintetico:

LOTTO A: La struttura destinata a ristorante con annesse aree coperte è di circa mq. 1.400, è compresa in un lotto dalla forma irregolare di circa mq. 6.600 catastali, il tutto disposto parallelamente alla via del Mulino. Gli accessi pedonali e carrabili sono prospicienti alla strada secondaria di collegamento tra viale Italia e via del Mulino. Sulle particelle 1523-1468 e 1463 insiste una strada comunale che ne occupa una superficie di circa mq. 400. Parte della recinzione del compendio pignorato ricade in parte su suolo comunale ed in parte su suolo privato non oggetto di pignoramento.

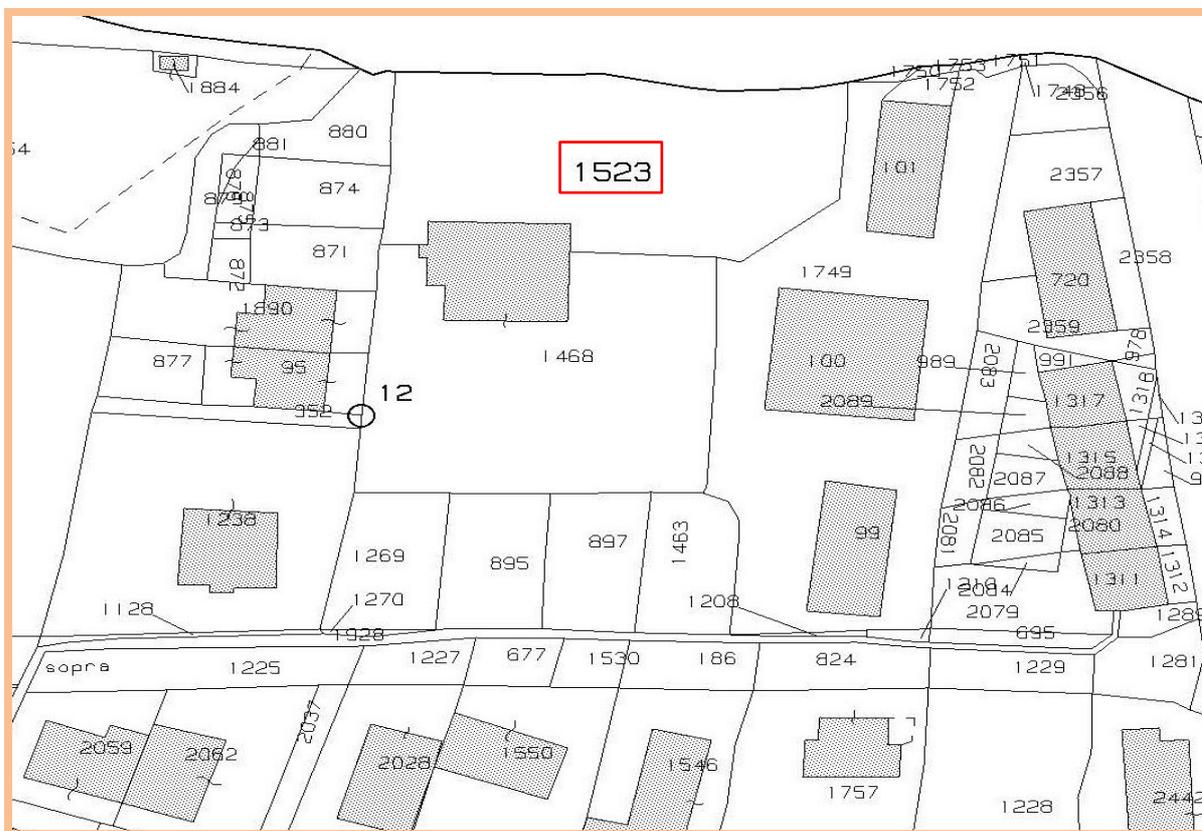


Prospiciente alla via del Mulino vi è un ingresso carrabile ai locali servizi posti al piano seminterrato.



Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa su 2 livelli di cui uno seminterrato e uno a piano terra, inoltre è dotato di un ampio spazio di pertinenza all'aperto con adiacente parcheggio per gli ospiti. Nella stessa area insistono dei locali destinati ad attrezzature complementari al funzionamento dell'intera attività di ristorazione. Il ristorante è stato edificato a seguito di rilascio di concessione edilizia dell'anno 1986, in seguito, sono state rilasciate successive autorizzazioni; l'ultimo titolo abilitativo in sanatoria risale al 26/01/2012.

Allo stato attuale si sono rilevate opere non conformi alle autorizzazioni rilasciate dall'UTC di Sant'Arcangelo. La struttura destinata a ristorante si trova in località San Brancato di Sant'Arcangelo (Pz) ed è individuata in catasto al foglio n.ro18 mappale 387 sub 3 e 4, 1468 sub 2 e 3, 874, 880, 895, 897, 1269, 1463, 1523.



La particella 1523, dove insiste gran parte dell'immobile, risulta non censita nel catasto fabbricati, mentre al catasto terreni viene individuata come ente urbano. Per quanto risulta dalla situazione catastale come sopra indicato le complesse e carenti rappresentazioni in mappa, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che tali criticità potrebbero creare equivoci nella procedura di vendita. Tali criticità potrebbero essere risolte con la regolarizzazione e la correzione dei mappali. Da un rilievo topografico di massima si è riscontrato che una piccola parte dell'area pertinenziale prospiciente a via del Mulino ricade su suolo comunale.

Schema Sintetico:

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

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

- 1) Particella **387** Subalterno **3** Classamento: Rendita: Euro 273,93, Categoria C/2, Classe 4, Cons. 156 mq.;
- 2) Particella **387** Subalterno **4** Classamento: Rendita: Euro 4.602,66, Categoria C/1, Classe 1, Cons. 577 mq.;
- 3) Particella **1468** subalterno **2** Classamento: Rendita: Euro 3.059,54, Categoria C/1, Classe 3, Cons. 273 mq.
- 4) Particella **1468** subalterno **3** Classamento: Rendita: Euro 264,43, Categoria C/2, Classe 5, Cons. 128 mq.;



- 5) Particella **871** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,89
Lire 1.720 agrario Euro 0,72 Lire 1.398; qualità:
VIGNETO di classe 3, Superficie: 215 mq.
 - 6) Particella **874** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,89
Lire 1.720 agrario Euro 0,72 Lire 1.398, qualità:
VIGNETO di classe 3, Superficie: 215 mmq.;
 - 7) Particella **880** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,68
Lire 1.312 agrario Euro 0,55 Lire 1.066, qualità:
VIGNETO di classe 3, Superficie: 164 mq.;
 - 8) Particella **895** Classamento: Redditi: dominicale Euro 1,57
Lire 3.040 agrario Euro 1,28 Lire 2.470, qualità:
VIGNETO di classe 3, Superficie: 380 mq.;
 - 9) Particella **897** Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,09
Lire 5.984 agrario Euro 1,35 Lire 2.618, qualità:
VIGNETO di classe 2, Superficie: 374 mq.;
 - 10) Particella **1269** Classamento: Redditi: dominicale Euro
1,72 Lire 3.328 agrario Euro 1,40 Lire 2.704, qualità:
VIGNETO di classe 2, Superficie: 416 mq.;
 - 11) Particella **1463** Classamento: Redditi: dominicale Euro
2,73 Lire 5.278 agrario Euro 0,97 Lire 1.885, qualità:
VIGNETO di classe 2, Superficie: 377 mq.;
 - 12) Particella **1523** Aree di enti urbani e promiscui - Partita
speciale 1, qualità: Ente Urbano, Superficie: 1.887 mq.;
- Lo stato dei luoghi è **completamente difforme** alle planimetrie catastali;



- Il compendio pignorato è difforme ai titoli edilizi;
- Le difformità in parte sono sanabili;
- Non sono emesse ordinanze di demolizione, come da certificato dell' UTC del Comune di Sant'Arcangelo (Pz); [all. J](#)
- Confini:
 - Nord: Comune di Sant'Arcangelo (Pz);
 - Est: Comune di Sant'Arcangelo (Pz);
 - Sud: Comune di Sant'Arcangelo (Pz);
 - Ovest:

PREZZO BASE (LOTTO A) € 1.164.431,70

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione del 10% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile in considerazione di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del lotto (vendita Libero Mercato).
 $€ 1.293.813,00 - € 129.381,30 = € 1.164.431,70$

QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



Lotto A

Dalla verifica effettuata, risulta che, la struttura destinata a ristorante oggetto di perizia è stata realizzata con:

- 1) **C.E. n.ro 46 del 04/07/1986** “realizzazione di un Ristorante”;
- 2) **C.E. n.ro 35 del 5/05/1993** “ampliamento di un Ristorante”;
- 3) **C.E. n.ro 46 del 12/07/1995** “variante architettonica alla concessione n.ro 35/93 per ampliamento di un Ristorante”;
- 4) **D.I.A. n.ro 15/99 prot. 2097 del 23/021999** “ristrutturazione di un locale da utilizzare come volume tecnico”
- 5) **P.d.C. in sanatoria n.ro 18 del 02/04/2009** “sanatoria per la realizzazione di tettoie annesse al Ristorante”;
- 6) **P.d.C. in sanatoria n.ro 4 del 26/01/2012** “sanatoria per la fusione e diversa distribuzione interna al Ristorante”.

(all. L) Titoli edilizi

Dalla verifica effettuata, risulta che la struttura destinata a ristorazione è difforme a quanto autorizzato con i menzionati titoli edilizi, per cui ai fini della regolarizzazione dello stesso, le opere realizzate ed aventi di carattere volumetrico, dovranno essere ripristinate, mentre le restanti difformità potranno essere sanate nel rispetto della normativa vigente.

Da un’accurata lettura dei titoli edilizi, le difformità consistono nella trasformazione di pergolati in tettoie parzialmente chiuse perimetralmente, tali



volumi non autorizzati e non autorizzabili, dovranno essere ripristinati e riportati allo stato di legittimità.

QUESITO n.7

stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili sono occupati dalla società [REDACTED] con sede legale in Sant'Arcangelo (PZ) viale Rocco Scotellaro, 10, con contratto di fitto dell'intero ramo di azienda sottoscritto in data 08.11.2017 registrato in data 15.11.2017 presso l'agenzia delle entrate di Lagonegro al n.r. 2357/1T con scadenza in data 08.11.2023. Con tale contratto la società debitrice concedeva in affitto sia i beni strumentali dell'attività, che l'immobile; il prezzo pattuito era pari ad di € 2.400,00 mensile da attribuire € 1.400,00 per l'utilizzo dei beni strumentali ed € **1.000,00** per l'utilizzo dell'immobile.

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta vi siano maggiori oneri gravanti sugli immobili oltre quelli dichiarati nella presente perizia.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Come già evidenziato nei quesiti precedenti, da un rilievo topografico di massima, l'area pertinenziale del compendio pignorato ricade in piccola parte su suolo comunale.



QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

Dalla presa visione della documentazione tecnica, nonché dagli attestati rilasciati dall'Utc del Comune di Sant'Arcangelo (Pz), non sono stati riscontrati oneri o pesi. **(all. J)**

QUESITO n. 11

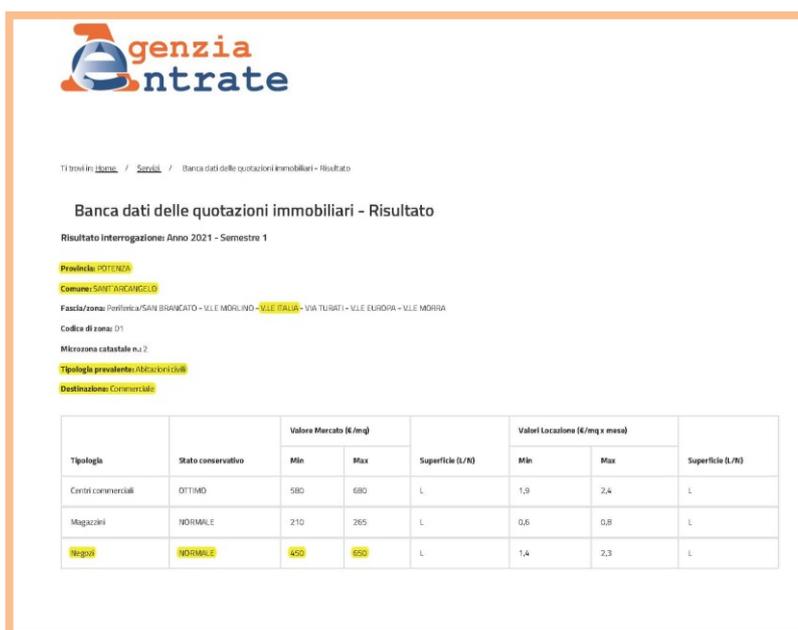
informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non sono state riscontrate spese di gestione.

QUESITO n.12

valutazione dei beni.

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



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA
Comune: SAN ARCANGELO
Fascia/zona: Potenza/SAN BRANCATO - V.LE MORLINO - V.LE ITALIA - VIA TURATI - V.LE ELBORA - V.LE MORRA
Codice di zona: D1
Mirrored catastrale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l/10)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l/10)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	580	680	L	1,9	2,4	L
Magazzini	NORMALE	210	265	L	0,6	0,8	L
negozio	NORMALE	450	650	L	1,4	2,3	L



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

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

Il metodo applicato è scaturito da un'attenta verifica della potenzialità commerciale dell'immobile.

Lotto A

Superficie degli immobili ai fini della valutazione:

- Livello Piano Seminterrato	mq.	700,60
- Livello Piano Terra	mq.	1.203,30
- Livello Piano Copertura	mq.	1.289,32
- Area esterna	mq.	4.635,61

Totale Superficie complessiva mq. 7.828,83

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

Livelli con coefficienti ridotti in %:

	<u>Livello Piano Seminterrato</u>	
Superficie principale (aliqu. 100 %)	mq.	614,28
Locali tecnici e assimilabili con altezza (aliqu. 15%)	mq.	2,91
Giardini e aree pertinenziali (aliqu. 10%)	mq.	6,69
<u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano S1:</u>	mq.	623,88



Livello Piano Primo

<i>Superficie principale (aliqu. 100 %)</i>	<i>mq. 1.203,30</i>
<u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano T:</u>	<u>mq. 1.203,30</u>

Livello Piano copertura

<i>Lastrico Solare (aliqu. 10%)</i>	<i>mq. 128,92</i>
<u>Totale della superficie commerciale omogeneizzata Livello piano copertura:</u>	<u>mq. 128,92</u>

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 1.956,10 (all. N-1)

- **Adeguamenti:**

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

<i>a) Regolarizzazione urbanistica per il ripristino delle opere difformi, calcolo forfettario</i>	€ 22.000,00
<i>b) Oneri di Sicurezza</i>	€ 2.000,00
<i>c) Onorari tecnici per regolarizzazione Urbanistica (abusiva e difformi)</i>	€ 3.000,00
<i>d) Oneri e onorari di regolarizzazione del mappale relativo alle particelle 871-876-875 causa errata individuazione e consistenza</i>	€ 1.000,00
<i>e) Oneri e onorari per la redazione del frazionamento dell'area esterna occupata dalla strada comunale</i>	€ 2.500,00
<i>f) Oneri e onorari di regolarizzazione planimetrie catastali e E.D.</i>	€ 3.000,00
<i>g) Oneri e onorari per inserimenti in mappa</i>	€ 3.000,00
<i>h) Bonifica di tutte le intestazioni ai fini catastali</i>	€ 500,00

Totale oneri e onorari € 37.000,00

Valore di Mercato

Superficie commerciale mq. 1.956,10

Aree esterne mq. 4.635,61 x (aliqu. 10%) = mq. 463,56 **(all. N-2)**

Totale della Superficie commerciale del Lotto A = mq. 2.419,66

Mq. 2.419,66 x €/mq. 550,00 = € 1.330.813,00

Valore di mercato € 1.330.813,00 – Adeguamenti € 37.000,00 = € 1.293.813,00



Allegati alla presente relazione:

- 1) **Allegato A: Controlli preliminari;**
- 2) **Allegato B-1: Verbale I° Sopralluogo;**
- 3) **Allegato B-2: Verbale II° Sopralluogo;**
- 4) **Allegato C: Istanze ai competenti Enti;**
- 5) **Allegato D: Certificato Notaio;**
- 6) **Allegato E: Ispezioni Ipotecarie;**
- 7) **Allegato F: Visure Catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;**
- 8) **Allegato G: Estratto di mappa richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;**
- 9) **Allegato H: Planimetrie catastali estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;**
- 10) **Allegato I: Documentazione Fotografica;**
- 11) **Allegato J: Certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Sant'Arcangelo;**
- 12) **Allegato L: Titoli Edilizi;**
- 13) **Allegato M: Valori O.M.I.**
- 14) **Allegato N-1: Calcolo della Superficie Commerciale;**
- 15) **Allegato N-2: Calcolo della Superficie Commerciale esterna;**
- 16) **Allegato O: Grafici Stato rilevato;**
- 17) **Allegato P: Estratti di Matrimonio;**
- 18) **Allegato Q: Notifica della perizia alle parti;**



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

Maratea, 03/03/2022

L'esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini

