



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

PROCEDURA n. 50-2013

INCARICO SUPPLETIVO
AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

Giudice: Dott. De Piano Aniello Maria

Promotore:

Debitore:

Custode: Avv. Rosaria Galatro

C.t.u.: Arch. Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 23/10/2023

Maratea, 12.01.2023



Comune di Lauria –Provincia di Potenza

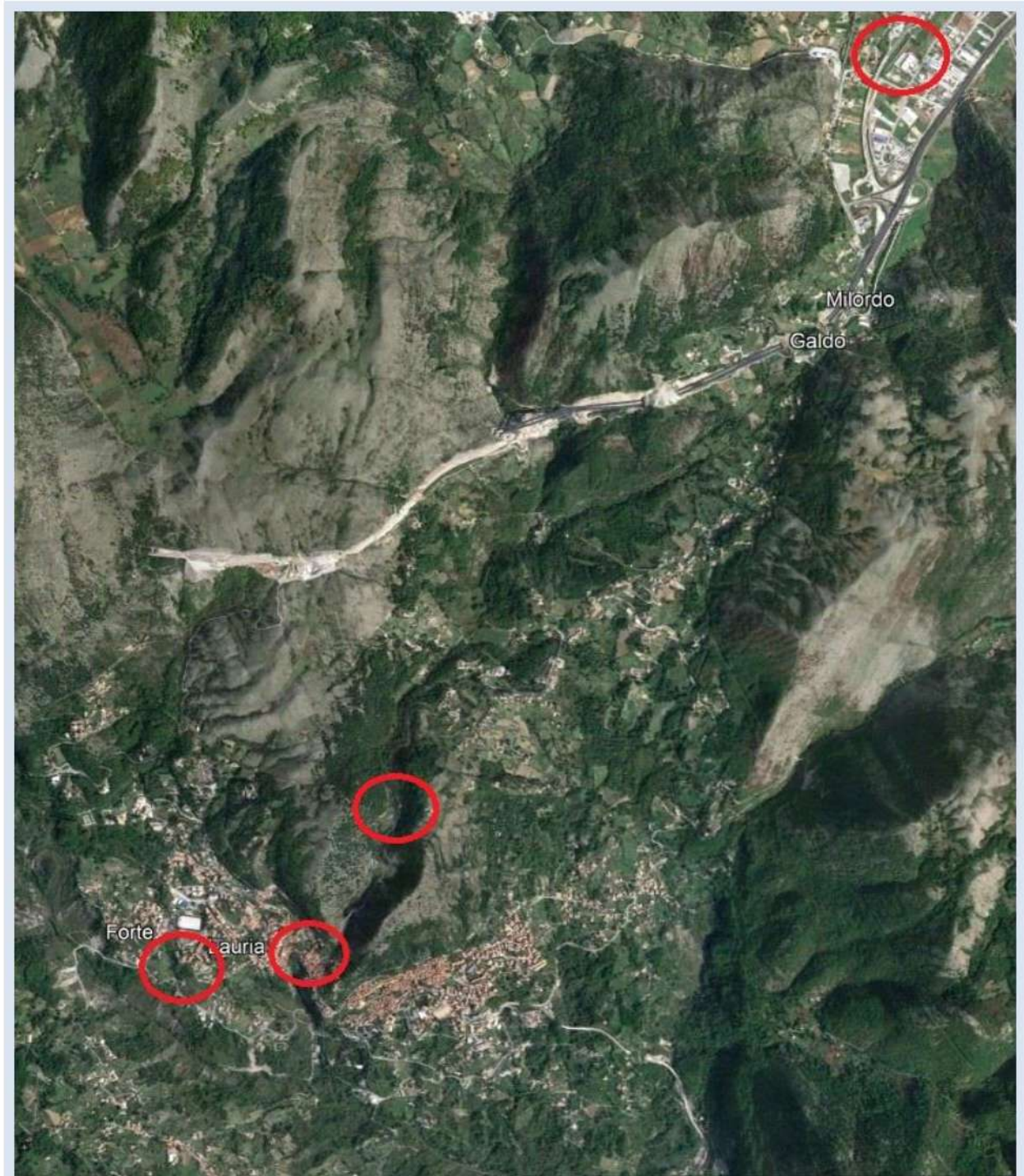


Fig. 1 –

foto aerea Comune di Lauria (Pz) estratta da Google Earth Pro anno 2015 con individuazione dei lotti



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura:

n. 50-2013 R.G.Es.

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 23/02/2022 e successivo incarico del **12/10/2022**, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto nr.2 nel Comune di Maratea, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da Omissis nei confronti di Omissis

al fine di espletare il
seguito:

Mandato

Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di procedura

Aggiornamento della Perizia redatta in data 15/07/2022, regolarizzazione catastali di alcuni beni oggetto di procedura consistenti nella corretta rappresentazione planimetrica e rettifica della consistenza.



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

- Variazione con relativo aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Rettifica della consistenza delle unità oggetto di pignoramento;

L'espletamento per la redazione delle pratiche catastali è stato impegnativo e complesso, in quanto il sottoscritto, ha dovuto redigere più pratiche catastali.

genzia ntrate		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ.REGISTRO UFFICIALE.0127604.21-11-2022.U		Data: 21/11/2022 Ora: 13.04.41							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione								pag. 1 di 1					
Catasto Fabbricati		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
Pratica numero: PZ0077840		Unità a destinazione ordinaria n.: 1		Unità in variazione n.: 1									
Codice di Riscontro: 000AN2606		Unità a dest.speciale e particolare n.: -		Unità in costituzione n.: -									
Operatore: BBNPLA		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità in soppressione n.: -									
Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA													
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale				Dati di classamento proposti									
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		90	364	3	VIA XXV APRILE, 147, p. I	002	C/6	6	26	34	33,57	

Fig. 2 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 90 P.Ila 364 sub. 3

genzia ntrate		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ.REGISTRO UFFICIALE.0127613.21-11-2022.U		Data: 21/11/2022 Ora: 13.14.11							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione								pag. 1 di 1					
Catasto Fabbricati		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
Pratica numero: PZ0077841		Unità a destinazione ordinaria n.: 1		Unità in variazione n.: 1									
Codice di Risccontro: 000ANOXXO		Unità a dest.speciale e particolare n.: -		Unità in costituzione n.: -									
Operatore: BBNPLA		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità in soppressione n.: -									
Motivo della variazione: CORRETTA CONSISTENZA													
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale				Dati di classamento proposti									
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		90	364	6	VIA XXV APRILE, 149, p. 2.4	002	A/2	5	8	191	557,77	

Fig. 3 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 90 P.Ila 364 sub. 6

		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ REGISTRO UFFICIALE.0126842.18-11-2022.U		Data: 18/11/2022 Ora: 11.41.47							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione								pag. 1 di 1					
Catasto Fabbricati Pratica numero: PZ0077448 Codice di Riscontro: 000AN2A04 Operatore: BBNPLA		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
		Unità' a destinazione ordinaria n.: 1		Unità' in variazione n.: 1									
		Unità' a dest.speciale e particolare n.: -		Unità' in costituzione n.: -									
		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità' in soppressione n.: -									
		Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA											
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		106	878	11	VIA CAFARO COPERTO, 1, p. 1	002	A/4	4	2,5	50	72,30	

Fig. 4 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 106 P.Illa 878 sub. 11

		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ REGISTRO UFFICIALE.0127616.21-11-2022.U		Data: 21/11/2022 Ora: 13.17.51							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione								pag. 1 di 1					
Catasto Fabbricati Pratica numero: PZ0077963 Codice di Riscontro: 000AN0434 Operatore: BBNPLA		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
		Unità' a destinazione ordinaria n.: 1		Unità' in variazione n.: 1									
		Unità' a dest.speciale e particolare n.: -		Unità' in costituzione n.: -									
		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità' in soppressione n.: -									
		Motivo della variazione: CORRETTA CONSISTENZA											
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		106	878	16	VIA ROMA, 85, p. T	002	C/2	5	35	55	43,38	

Fig. 5 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 106 P.Illa 878 sub. 16

		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ REGISTRO UFFICIALE.0127621.21-11-2022.U		Data: 21/11/2022 Ora: 13.23.12							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione								pag. 1 di 1					
Catasto Fabbricati Pratica numero: PZ0077968 Codice di Riscontro: 000A28473 Operatore: BBNPLA		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
		Unità' a destinazione ordinaria n.: 1		Unità' in variazione n.: 1									
		Unità' a dest.speciale e particolare n.: -		Unità' in costituzione n.: -									
		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità' in soppressione n.: -									
		Motivo della variazione: CORRETTA CONSISTENZA											
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		106	878	17	VIA ROMA, 87 - 89 - 91, p. S1-T-1	002	A/4	7	6,5	187	502,13	

Fig. 6 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 106 P.Illa 878 sub. 17

		Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-PZ.REGISTRO UFFICIALE.0130360.25-11-2022.U		Data: 25/11/2022 Ora: 15.09.14							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione													
pag: 1 di 1													
Catarto Fabbricati													
Pratica numero: FZ0079244 Codice di Risccontro: 000AG6243 Operatore: BBNPLA		Comune di LAURIA (Codice: S1BV)		Ditta n.: 1 di 1									
		Unità' a destinazione ordinaria n.: 1		Unità' in variazione n.: -									
		Unità' a dest.speciale e particolare n.: -		Unità' in costituzione n.: 1									
		Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità' in soppressione n.: 2									
Motivo della variazione: FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI													
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		106	878	4								
2	S		106	878	15								
3	C		106	878	18	VIA ROMA, 85/93, p. S1-T-1-2	002	A/2	5	18	572	1.254,99	

Fig. 7 – Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione Unità Fg. 106 P.Illa 878 sub. 18 (ex 4-15)

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

- Visure catastali storiche “aggiornate” estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio –servizi catastali;
- Planimetrie ed elaborato planimetrici “aggiornati” estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio- servizi catastali;

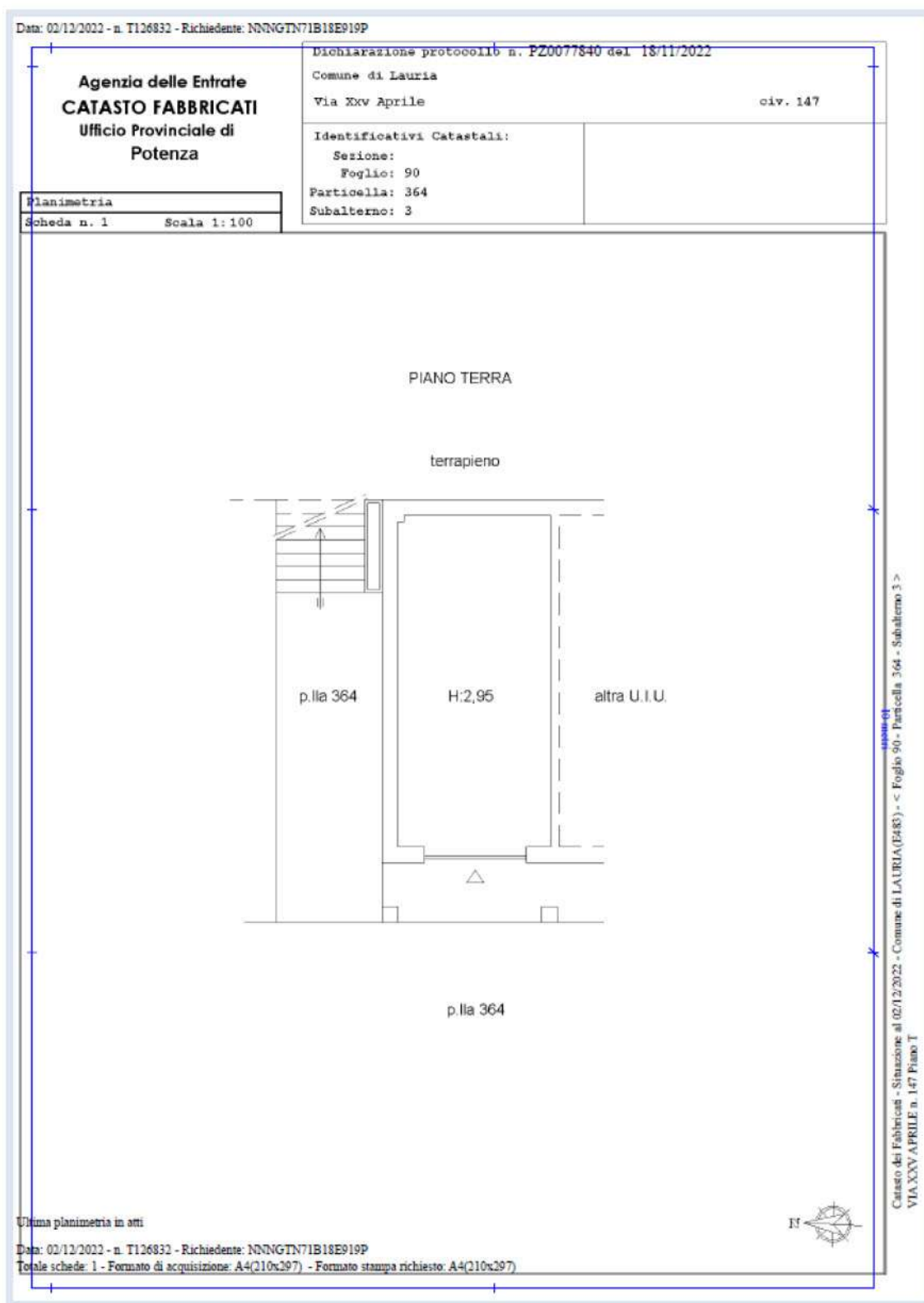


Fig. 8 – Planimetria “aggiornata” Unità Fg. 90 P.lla 364 sub. 3



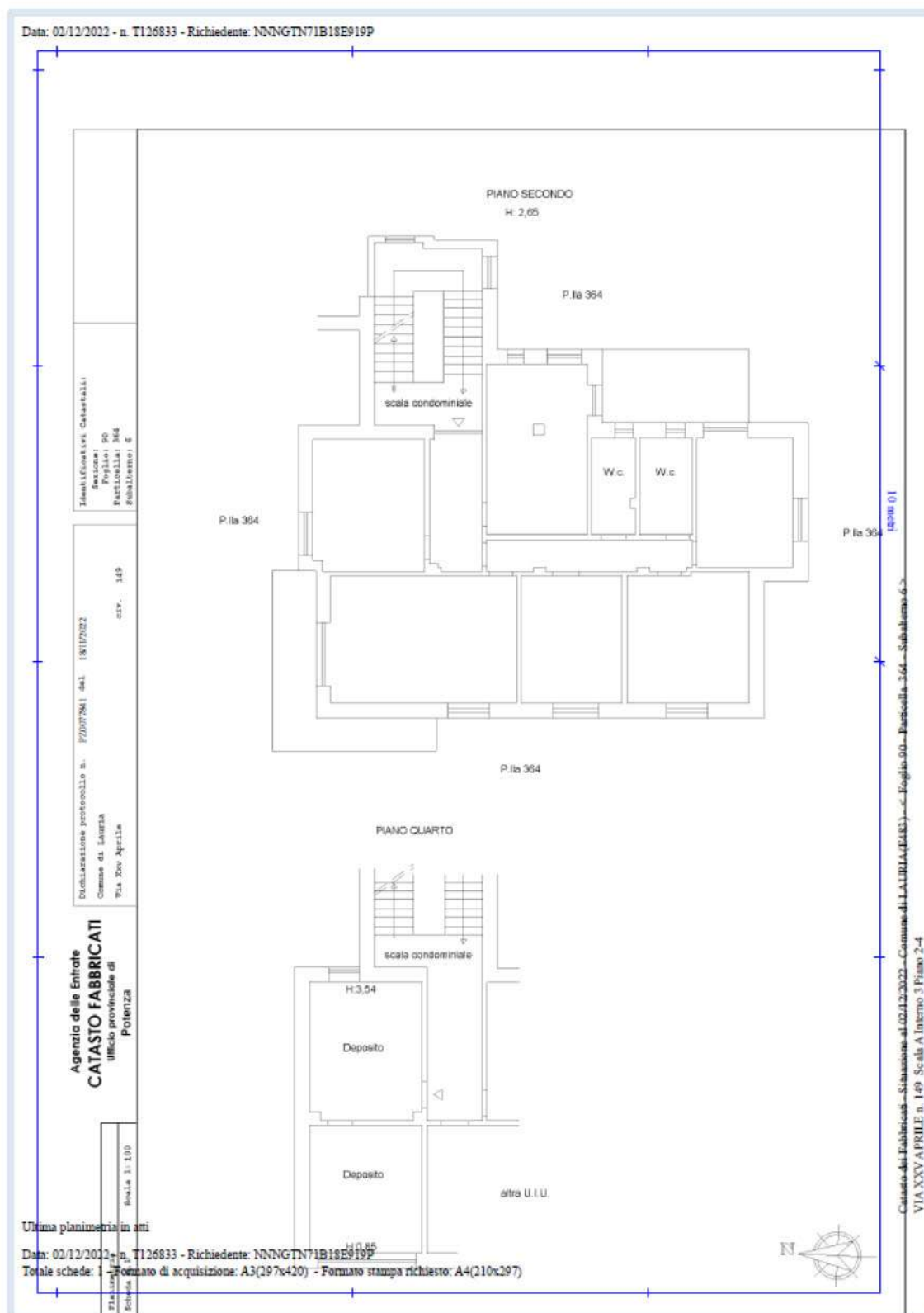


Fig. 9 – Planimetria “aggiornata” Unità Fg. 90 P.lla 364 sub. 6



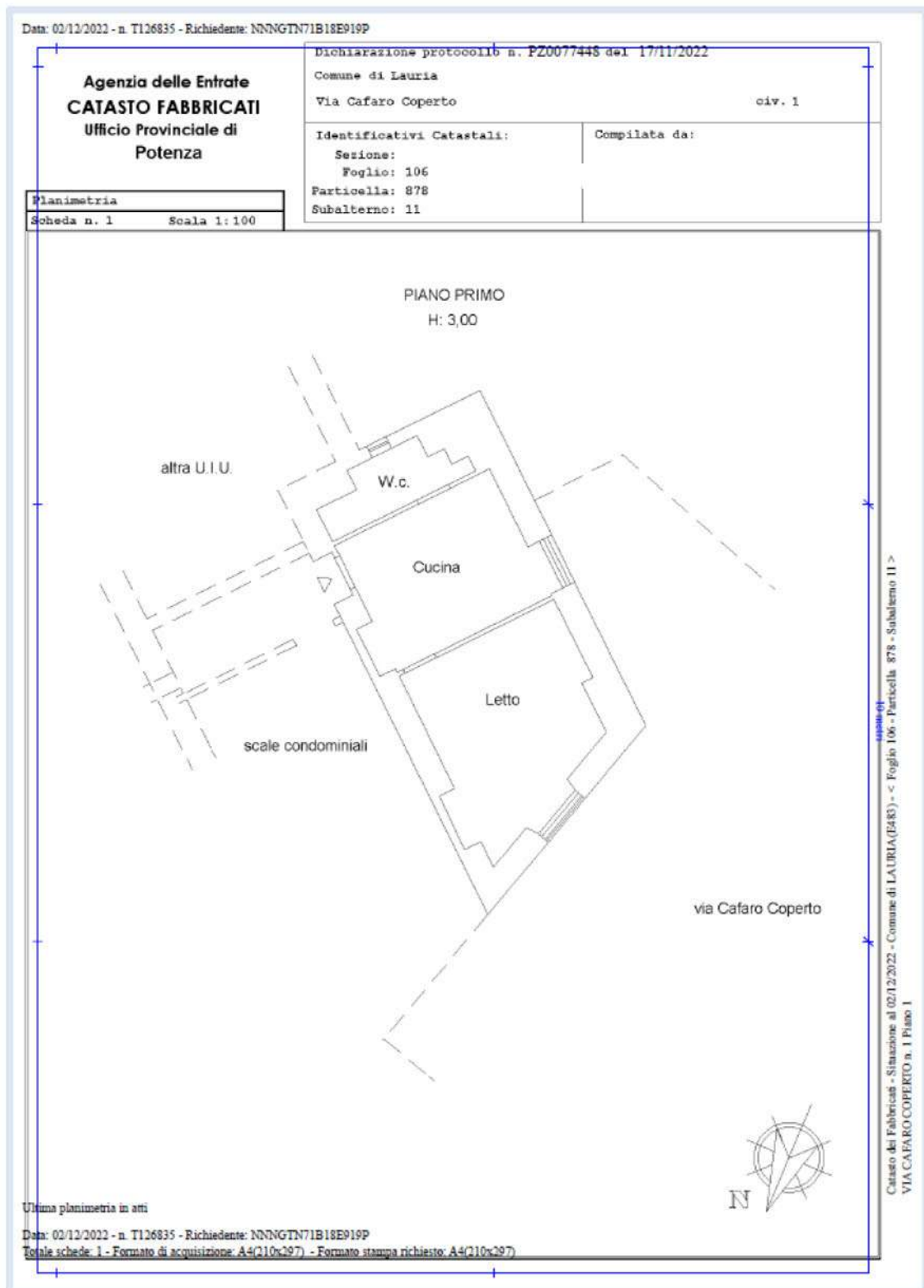


Fig. 10 – Planimetria “aggiornata” Unità Fg. 106 P.IIa 878 sub. 11



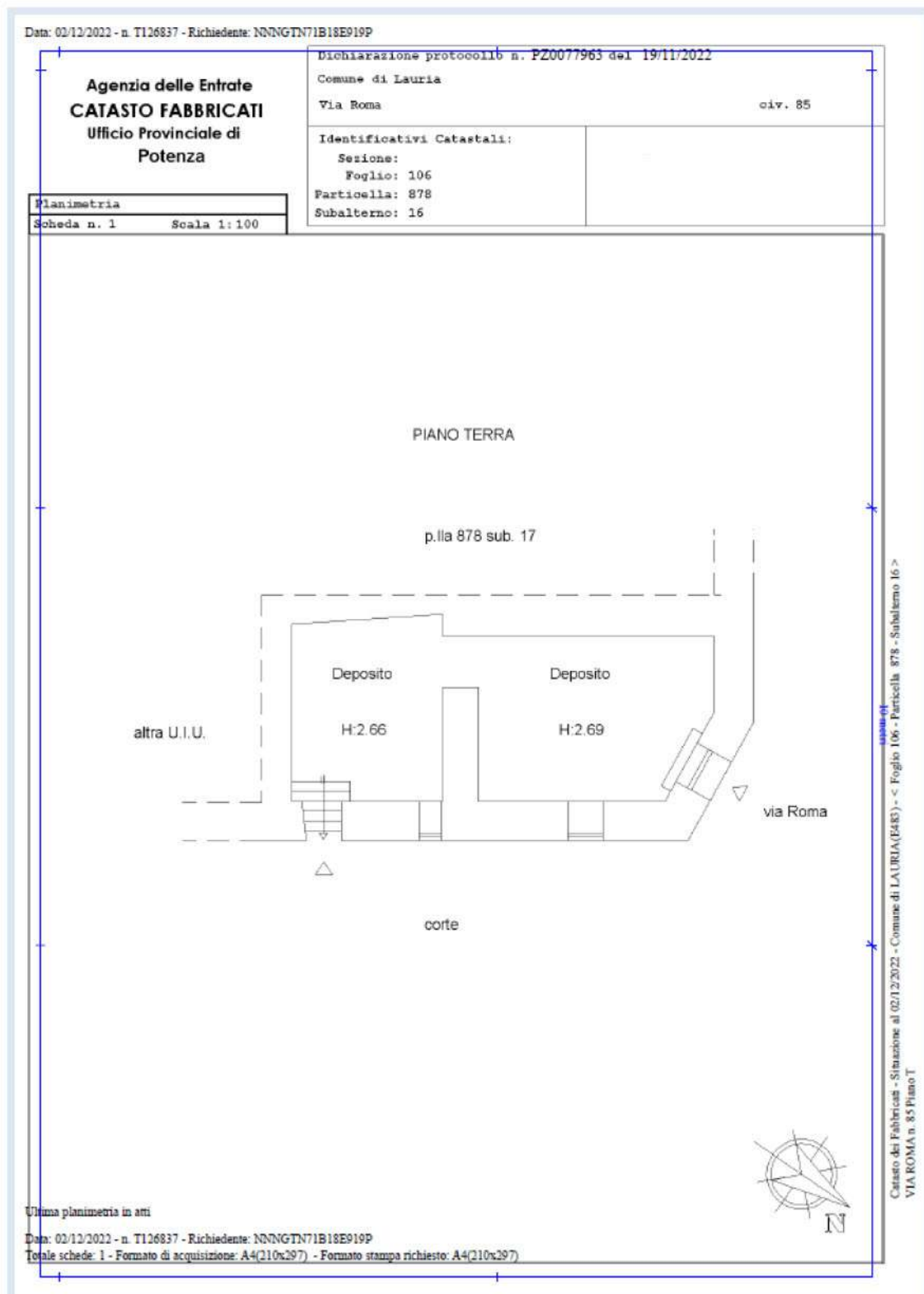


Fig. 11 – Planimetria “aggiornata” Unità Fg. 106 P.lla 878 sub. 16



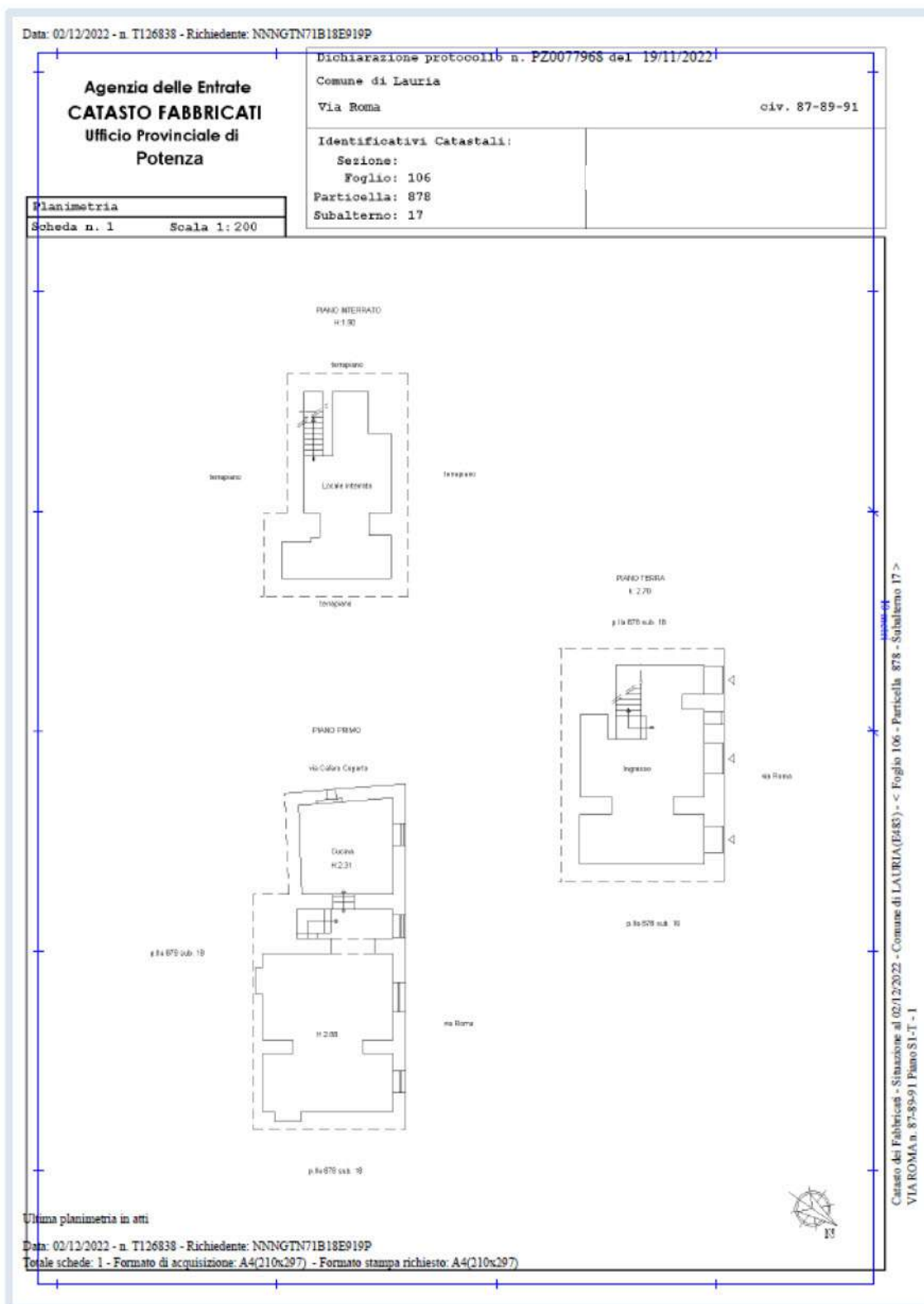


Fig. 12 – Planimetria “aggiornata” Unità Fg. 106 P.Ila 878 sub. 17



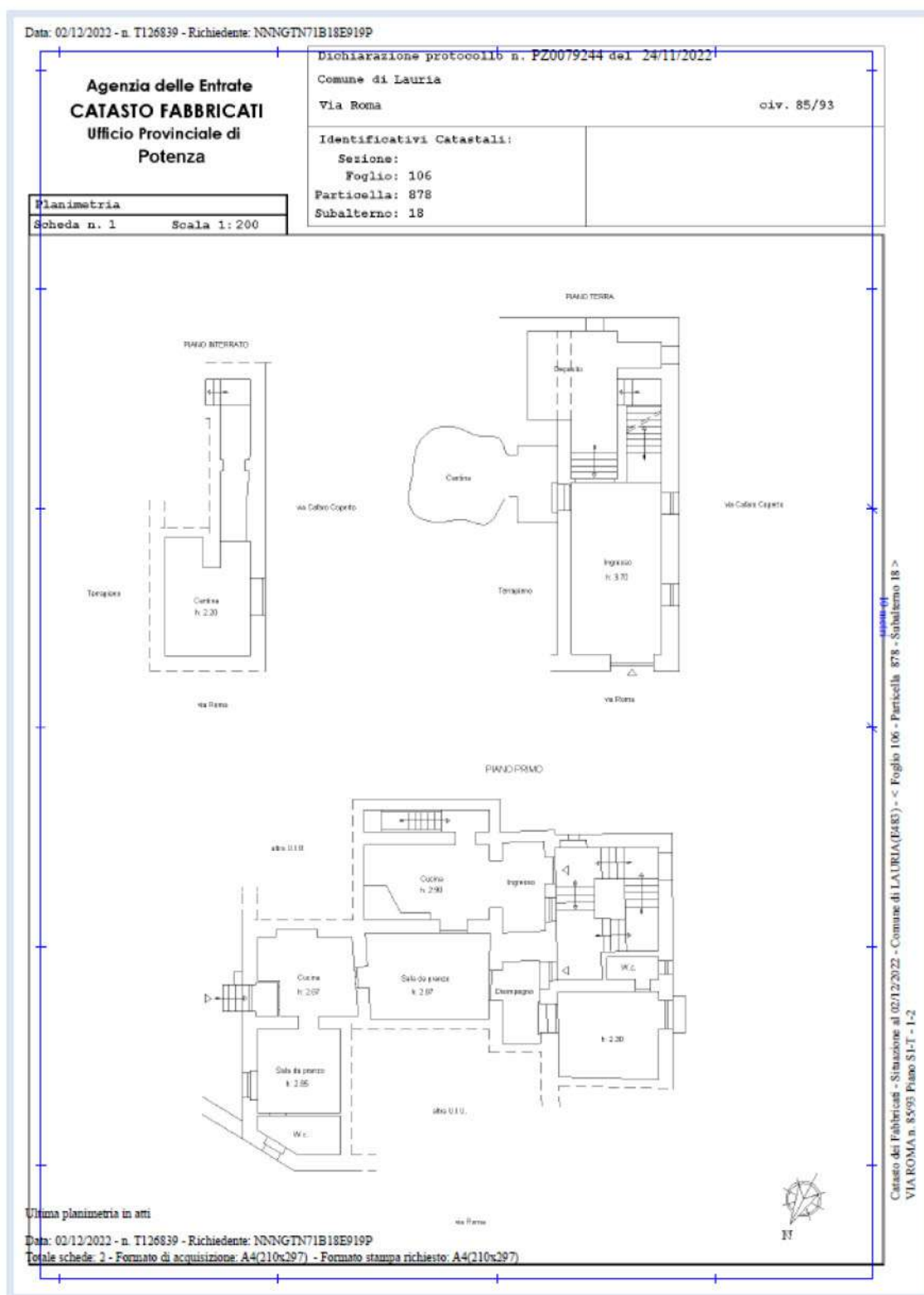


Fig. 13 – Planimetria “aggiornata” Unità Fig. 106 P.IIIa 878 sub. 18

Piano Interrato – Terra - Primo

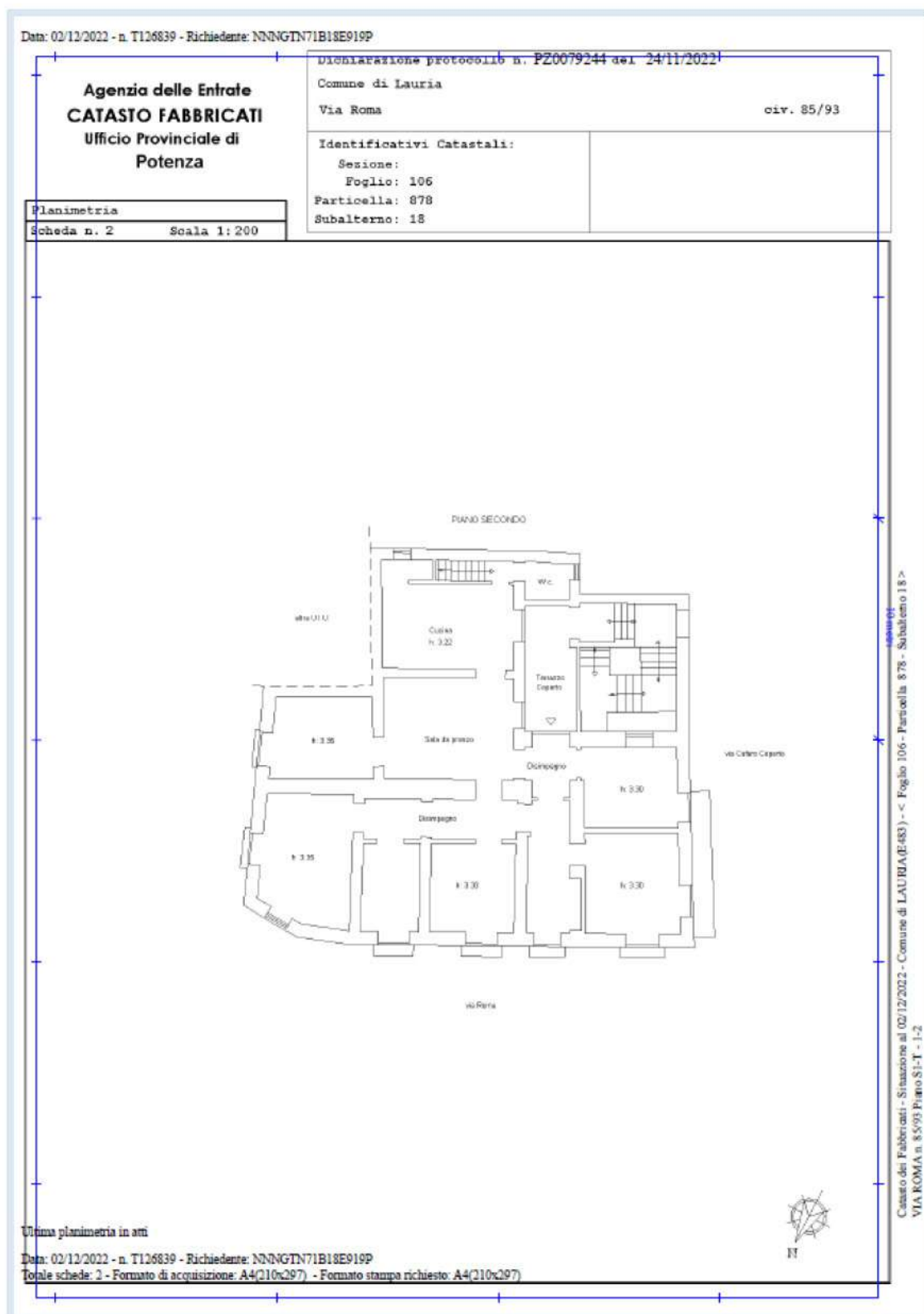


Fig. 14 – Planimetria “aggiornata” Unità Fig. 106 P.IIa 878 sub. 18

Piano Secondo



QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO A

Gli Immobili siti nel Comune di Lauria (Pz) **via XXV Aprile n.149**, identificati catastalmente al **foglio di mappa n.90 particella 364 sub. 3-6** appartengono a:

1)

per i diritti di quota pari a **500/1000**;

2)

per i diritti di quota pari a **500/1000**;

LOTTO B

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **via Roma n° 85-93**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 18 (ex. sub. 4 e 15)** appartiene a:

1)

per i diritti di quota pari a **1/2**;

2)

per i diritti di quota pari a **1/2**;

LOTTO C

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **via Roma n°85**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 16** appartiene a:



1)
per i diritti di quota pari a 1/2 in regime di
comunione dei beni con

2)
per i diritti di quota pari a 1/2 in
regime di comunione dei beni con ;

LOTTO D

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **via Roma n° 87-89-91**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 17 (ex. sub. 2/3)** appartiene a:

1)
per i diritti di quota pari a 1/2;

2)
per i diritti di quota pari a 1/2;

LOTTO E

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **via Cafaro Coperto n°1**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 11** appartiene a:

1)
per i diritti di quota pari a 1/2;

2)
per i diritti di quota pari a 1/2;



LOTTO F

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **loc. Cafaro o Stazione**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.104 particella 97** appartiene a:

1) Omissis

per i diritti di quota pari a 1/2;

2) Omissis

per i diritti di quota pari a 1/2;

LOTTO G

Omissis



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

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:

LOTTO A**Comune di Lauria (Pz) via XXV Aprile**

F.90 particella 364 sub 3-6

L'Immobile risulta essere di proprietà dei sig.ri Omissis
 con un atto di assegnazione porzioni di immobili da
 parte della società Omissis Rep. N. 36468/11186 del
 21.03.1979 a firma del Notaio Giovanni De Monte in Lauria; l'immobile
 veniva Assegnato dai sig.ri Omissis e Omissis
 quali presidente e consigliere della Società Omissis
 ai soci (coniugi Omissis) che accettavano in regime
 patrimoniale di comunione legale dei beni.

LOTTO B**Comune di Lauria (Pz) via Roma**

F.106 particella 878 sub. 18

1) **Atto del 25/03/1981** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede
 FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 2912** - UU Sede
 CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 139 n. 319 registrato in
 data 06/04/1981 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11314.1/2018 -
 Pratica n. PZ0082376 in atti dal 26/09/2018.



Parti: Venditori

1) Omissis

(Usufrutto)

2) Omissis

3) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) **Atto del 01/03/1982** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 4784** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 141 n. 421 registrato in data 16/03/1982 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11313.1/2018 - Pratica n. PZ0082367 in atti dal 26/09/2018.

Parti:

Venditore

1) Omissis

Acquirenti:

1) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) Omissis

(per la quota di 1/2);



LOTTO C

Comune di Lauria (Pz) via Roma

F.106 particella 878 sub. 16

Atto del 01/03/1982 Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 4784** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 141 n. 421 registrato in data 16/03/1982 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11313.1/2018 - Pratica n. PZ0082367 in atti dal 26/09/2018.

Parti:

Venditore

1) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(acquirente per la quota di 1/2);

2) Omissis

(acquirente per la quota di 1/2);

LOTTO D

Comune di Lauria (Pz) via Roma

F.106 particella 878 sub. 17

Atto del 25/03/1981 Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 2912** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 139 n. 319 registrato in



data 06/04/1981 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11314.1/2018 - Pratica n. PZ0082376 in atti dal 26/09/2018.

Parti:

Venditrici

1) Omissis

2) Omissis

3) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) Omissis

(per la quota di 1/2);

LOTTO E

Comune di Lauria (Pz) via Cafaro Coperto

F.106 particella 878 sub. 11

Atto del 07/04/1984 Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede LAURIA (PZ) **Repertorio n. 8256** - UR Sede LAURIA (PZ) Registrazione n. 393 registrato in data 27/04/1984 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 25.1/1985 in atti dal 21/03/1990.

Parti:

Venditrici

1) Omissis



2) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) Omissis

(per la quota di 1/2);

LOTTO F

Comune di Lauria (Pz) loc. Cafaro o Stazione

F.104 particella 97

Atto del 15/11/1978 Pubblico ufficiale DE MONTE Sede LAURIA (PZ)
Repertorio n. 36087 - UR Sede LAURIA (PZ) Registrazione n. 677
registrato in data 20/11/1978 - Voltura n. 196579 in atti dal 21/10/1987.

Parti:

Venditrici

1) Omissis

2) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2);

2) Omissis

(per la quota di 1/2);



LOTTO G

Omissis



LOTTO G

Omissis



Parti:

Venditrice

Acquirenti

1)

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

2)

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

LOTTO G



Parti:

Venditrici

1) Omissis

Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

2) Omissis

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

LOTTO G

Omissis





Omissis



Acquirenti

1) Omissis

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

2) Omissis

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni);

LOTTO G

Omissis





Omissis



LOTTO G

Omissis





LOTTO G



Omissis



LOTTO G

Omissis



Omissis

LOTTO G

Omissis





Omissis



QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

(Lotto A)

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un alloggio di sei vani e accessori posto al piano secondo, di due ambienti destinati a locale di sgombero al piano quarto/sottotetto e di un locale destinato a garage posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito alla via XXV Aprile n.149 del Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.90 particella 364 subalterni 3 locale garage al piano terra e subalterno 6 unità immobiliare al piano secondo e sottotetto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 300,00 oltre gli oneri fiscali.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni settanta con Licenza Edilizia n.36/78 per la costruzione di n.9 alloggi popolari in località Rione Superiore e successiva variante n.20/96. La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi popolari, la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato, la copertura a falde inclinate, gli infissi esterni sono in legno douglas munite di serrande avvolgibili in pvc; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le bussole interne in legno. Tutte le rifiniture sia esterne e interne sono del tipo popolare.





Fig. 15 – Fabb.to in via XXV Aprile Prospetto laterale-ingresso



Fig. 16 – Fabb.to in via XXV Aprile Prospetto laterale-posteriore



(Lotto B)

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un alloggio di tredici vani e accessori posti su quattro livelli di un più ampio fabbricato sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 subalterno 18.

Il lotto è composto di un locale cantina al piano seminterrato, al piano terra un androne ingresso con accesso da via Roma, un locale destinato a cantina ricavato all'interno di una roccia e un vano scala per accedere ai piani superiori, al piano prima unità immobiliare destinata a civile abitazione mentre al piano secondo unità in corso di ristrutturazione con destinazione civile abitazione, il tutto in un più ampio fabbricato immobiliare.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 1.000,00 oltre gli oneri fiscali.

L'intero complesso risale, presumibilmente, all'800, come attestato anche dalla data incisa sul portale delle scale di accesso all'appartamento con ingresso principale da via Roma. Nell'insieme l'intero fabbricato presenta un certo interesse storico-architettonico, rispetto al contesto tipico del centro storico del Comune di Lauria. Soprattutto nei prospetti principali su via Roma, il fabbricato mostra un'armonica successione di aperture, evidenziate da cornici neoclassiche, con lesene culminanti in brevi capitelli ed un gradevole coronamento della copertura, in parte a romanella e in parte realizzato con volute alterne e fasce raffinate di modanatura.

Di notevole interesse architettonico si rileva il corpo scala, con gradini in pietra sulla prima rampa, volte a botte rampanti e lucernario in ferro e vetro.



La struttura portante dell'intero fabbricato, fondazioni ed elementi verticali è realizzata in muratura di pietra grossolanamente squadrata. I solai, in parte sono quelli originari realizzati in legno e in parte sono in ferro con tavelloni. La copertura in legno con sovrastante manto di coppi in argilla. Tutte le rifiniture, esterne e interne, richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Fig. 17 – Fabb.to via Roma; Ingresso piano T con indicazione della data presunta di realizzazione del fabbricato





Fig. 18 – Fabb.to via Roma ingresso est



Fig. 19 – via Roma





Fig. 20 – Fabb.to via Roma ingresso nord

(Lotto C)

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un deposito composto da due vani posto a piano seminterrato di un più ampio fabbricato, il tutto sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz). L'immobile è censito in catasto al foglio di mappa n. 106 particella 878 subalterno 16 categoria catastale C/2 consistenza mq. 33,00.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia da via Roma attraverso una serranda avvolgibile in ferro, che da un secondo accesso attraverso una porta in legno dalla corte comune all'intero comparto edilizio.

All'interno dell'immobile mancano le rifiniture quali pavimenti e intonaci.





Fig. 21 - Ingresso da area comune



Fig. 22 - Ingresso da via Roma



(Lotto D)

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da quattro vani in corso di ristrutturazione posti su tre livelli di un più ampio fabbricato sito in via Roma nel Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 17.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito da tre ingressi da via Roma n° 87-89-91 attraverso delle porte di legno con serranda esterna in lamiera.

L'immobile è composto di tre livelli, seminterrato, terra e primo, il tutto collegato tramite scala interna.

Il piano seminterrato è composto di un unico vano destinato a volume tecnico, il piano terra e piano primo composti da tre ambienti in corso di ristrutturazione con destinazione catastale abitazione.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.



Fig. 23- Ingressi da via Roma



(Lotto E)

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da due vani e accessori in corso di ristrutturazione posti al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via Cafaro Coperto n.1 nel Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 11.

L'accesso avviene da una corte comune dell'intero comparto edilizio. Da una scala condominiale si accede al piano primo e al bene oggetto di pignoramento.

L'immobile è composto di due vani destinati a civile abitazione di cui uno con balconcino e di un vano destinato a w.c.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.



Fig. 24- Ingresso da via Cafaro Coperto



(Lotto F)

Immobile ubicato nel Comune di Lauria (Pz) in località Cafaro o Stazione si compone di un ampio terreno pianeggiante.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che il terreno ha destinazione D2 “artigianato” per circa mq. 484,64 e destinazione di zona R “rispetto” per la restante parte. Il bene è censito in catasto al foglio di mappa n. 104 particella 97 qualità seminativo, classe 3 di mq. 2.217.

Il lotto confina con Comune di Lauria Ferrovia Sp. (*part.Illa 100*), Demanio dello Stato ramo ferrovie (*part.Illa 112*) e con il Comune di Lauria (*torrente comunale*).



Fig. 25- Terreno località Cafaro





Fig. 26 - Foto aerea generale con sovrapposizione stralcio catastale estratta da RSDI Regione Basilicata



(Lotto G)

Omissis





Omissis





Omissis





Omissis



QUESITO n.4

Identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni sono censiti nel nuovo catasto fabbricati come segue:

Fabbricati

(Lotto A)

Ditta:

➤ Omissis

diritto di proprietà: per 500/1000

➤ Omissis

diritto di proprietà: per 500/1000

- Comune di Lauria (Pz) E483 via XXV Aprile,147 Piano T – **foglio n° 90 – particella n° 364 sub n° 3** – categoria C/6 – classe 6 – consistenza 26 mq — Rendita Catastale € 33,57;
- Comune di Lauria (Pz) E483 via XXV Aprile,149 Piano 2-4 scala A – **foglio n° 90 – particella n° 364 sub n° 6** – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 8 vani — Rendita Catastale € 557,77;

(Lotto B)

Ditta:

➤ Omissis

diritto di proprietà: per 1/2

➤ Omissis



diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma, 85/93 Piano S1-T-1-2– **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 18** – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 18 vani — Rendita Catastale € 1.254,99;

(Lotto C)

Ditta:

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2 in regime di comunione con Omissis

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2 in regime di comunione con Omissis

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,85 Piano T – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 16** – categoria C/2 – classe 5 – consistenza 35 mq – Superficie catastale 55 mq – Rendita Catastale € 43,38;

(Lotto D)

Ditta:

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2

- Omissis



diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,87-89-91 Piano S1-T-1 – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 17** – categoria A/4 – classe 7 – consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 187 mq – Rendita Catastale € 302,13;

(Lotto E)

Ditta:

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Cafaro Coperto,1 Piano 1 – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 11** – categoria A/4 – classe 4 – consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 50 mq – Rendita Catastale € 72,30;

Terreni

(Lotto F)

Ditta:

- Omissis



diritto di proprietà: per 1/2

➤ Omissis

diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 **foglio n° 104 – particella n° 97** – qualità seminativo – classe 3 – superficie 2.217 mq. – reddito dominicale € 2,29 – reddito agrario € 2,86 – partita /;

(Lotto G)

Omissis





Omissis



foglio n° 90 – part. n° 364 sub n° 3 via XXV Aprile, 147 Piano T — categoria C/6 – classe 6 – consistenza 26 mq — Rendita Catastale € 33,57;

foglio n° 90 – part. n° 364 sub n° 6 via XXV Aprile, 149 Piano 2/4 scala A interno 3 — categoria A/2 – classe 5 – consistenza 8 vani — Rendita Catastale € 557,77;

Ditta:

▪

diritto di proprietà: per 500/1000;

▪

diritto di proprietà: per 500/1000;

- Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.
- L'unità immobiliare è in difformità alle autorizzazioni rilasciate;
- Le difformità sono sanabili;
- Confini: per tre con particella 364 e restante vano condominiale;
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione;

PREZZO BASE (LOTTO A) euro 168.094,74

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 186.771,93 - € 18.677,19= € 168.094,74

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 e 1/2)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
-LAURIA (Pz) VIA XXV APRILE-**

FOTO AEREA



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



LOTTO B: Immobile costituito da un alloggio di tredici vani e accessori posti su quattro livelli di un più ampio fabbricato sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz).

La struttura portante dell'intero fabbricato, fondazioni ed elementi verticali sono realizzati in muratura di pietra grossolanamente squadrata. I solai, in parte sono quelli originari realizzati in legno e in parte sono in ferro con tavelloni. La copertura in legno con sovrastante manto di coppi in argilla. Tutte le rifiniture, esterne e interne richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7;

Schema Sintetico:

- **lotto B**
- proprietà per 1/2 Omissis 1/2 Omissis ;
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Roma n°85/93;
- Immobile composto di un locale cantina al piano seminterrato, un androne ingresso con vano scala al piano terra, unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano primo e unità in corso di ristrutturazione con destinazione civile abitazione al piano secondo, il tutto in un più ampio fabbricato immobiliare;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;
foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 18 via Roma,85/93
 Piano S1-T-1-2 — categoria A/2 – classe 5 – consistenza 18 vani
 — Rendita Catastale € 1.254,99;

Ditta:

- Omissis



diritto di proprietà: per 1/2;

- Omissis

diritto di proprietà: per 1/2;

- Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali;
- L'unità immobiliare è difforme all'autorizzazione rilasciata ed è in corso di ristrutturazione con buono contributo n.12-15. Le difformità sono sanabili;
- Confini: strada via Roma, strada via Cafaro Coperto, subalterno 17, salvo altri;
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE (LOTTO B) euro € 253.645,30

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 281.827,00 - € 28.182,70 = € 253.644,30

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 Omissis e 1/2 Omissis)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**

FOTO AEREA



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



LOTTO C: Immobile destinato a deposito, composto di due vani ubicato a piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz).

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia da via Roma attraverso una serranda avvolgibile in ferro, che da un secondo accesso attraverso una porta in legno dalla corte comune all'intero comparto edilizio.

All'interno dell'immobile mancano le rifiniture quali pavimenti eintonaci.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7;

Schema Sintetico:

- **lotto C**
- proprietà per 1/2 Omissis 1/2 Omissis
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Roma, snc;
- Immobile composto di due ambienti con destinazione deposito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato immobiliare;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;
foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 16 via Roma, 85 Piano S1 — categoria C/2 – classe 5 – consistenza 35 mq — Rendita Catastale € 43,38;

Ditta:

- Omissis

diritto di proprietà: 1/2 in regime di comunione con Omissis

- Omissis

diritto di proprietà: 1/2 in regime di comunione con Omissis



- Confini: via Roma, corte comune, prop. Omissis salvo altri.
- Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale;
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE (LOTTO C) euro 14.815,16

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 16.461,28 - € 1.646,12= € 14.815,16

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 Omissis e 1/2 Omissis)



diritto di proprietà: 1/2;

- Confini: strada via Roma, subalterno 4, 16, salvo altri.
- Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale;
- La consistenza catastale è corretta;
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE (LOTTO D) euro 51.620,18

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 57.355,75 - € 5.735,57 = € 51.620,18

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 Omissis e 1/2 Omissis)



Omissis

diritto di proprietà: 1/2;

- Confini: strada via Cafaro Coperto, androne e scale condominiale, salvo altri.
- Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale;
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE (LOTTO E) euro 14.960,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 16.622,25 - € 1.662,25 = € 14.960,00

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 Omissis e 1/2 Omissis)



PREZZO BASE (LOTTO F) euro 20.000,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 22.170,00 - € 2.217,00 = € 19.953,00

Proprietà degli esecutati (quota 1/2 Omissis e 1/2 Omissis)



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



LOTTO G:

Omissis







Omissis





Omissis



QUESITO n.6

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

Lotto A

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni settanta con Licenza Edilizia n.36/78 per la costruzione di n.9 alloggi popolari in località Rione Superiore e successiva variante n.20/96. Si sono riscontrate difformità di carattere planimetrico consistenti in piccole modifiche interne. Dalla ricerca effettuata presso l'U.t.c. del Comune di Lauria non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

Lotto B

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso al piano terra e piano secondo, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

Lotto C

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori



risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

Lotto D

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

Lotto E

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

Lotto F

Allo stato attuale non risulta nessuna edificazione.

Lotto G

Allo stato attuale risulta realizzata la recinzione del lotto, per tale opere non risulta reperito nessun titolo edilizio.



QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili sono occupati dalla sig.ra e

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano vincoli ed oneri sui beni oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale. Si precisa che da un rilievo sommario e da una sovrapposizione cartografica, parte della recinzione del **lotto G** non ricade nelle particelle oggetto di pignoramento, parte della strada comunale lambisce l'intero lotto sulle particelle 579, 551, 267 e 268, pertanto le stesse andrebbero frazionate nella parte occupata dal percorso stradale.

QUESITO n. 10

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

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sugli immobili siti nel Comune di Lauria (Pz). Il sottoscritto precisa che è in attesa del certificato regionale attestante la



presenza di eventuali usi civili, e che lo stesso sarà trasmesso in seguito alla piattaforma P.c.t..

Comune di LAURIA PROVINCIA DI POTENZA			
IV SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO			
Protocollo n°	14764	Data	11/07/2022
Oggetto	Richiesta di certificazione di presenza / assenza di usi civili		
↓ Destinazione ↓ DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali s. p. - USI CIVILI - Via V. Verrastro, 10 - 85100 Potenza		↓ Inoltro a % ↓ Email	
<p>La sottoscritta Arch. _____ dipendente di questo Ente, a seguito di richiesta di attestato con indicazione di eventuali canoni, livelli, usi civili e diritti demaniali, pervenuta da CTU nominato dal Tribunale di Lagonegro per la procedura 50/2013 R.G.Es. con la presente</p> <p style="text-align: center;">CHIEDE</p> <p>per fini consentiti dalla legge, il rilascio di un certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civili sull'immobile/i sito/i in agro di Lauria, foglio mappale n° 106 particella 878; fg. 90 particella 354; fg. 129 particelle 551-267-268-277-369-581-579-577-580-582-578; fg.104 particella 97</p> <p>Pertanto, allega la seguente documentazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Visura catastale storica relativa ai terreni interessati; 2. Stralcio planimetrico catastale scala 1:2000 / 1:4000; <p>Non sarà rilasciato certificato nei casi di documentazione parziale / difforme o versamento insufficiente.</p> <p>Modalità di ritiro del certificato: Posta ordinaria</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile di Settore</p>			
<small>Comune di Lauria (Provincia di Potenza) - Settore Gestione del Territorio Via Roma 104-85044 Lauria - tel. 0973027111 fax 0973023793 P.S. - comune.lauria@comune.lauria.it</small>			

(richiesta da parte dell'U.t.c. del Comune di Lauria)



QUESITO n. 11

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

Per quanto riguarda il lotto A facente parte di un più ampio fabbricato sito in
via XXV Aprile, 149 Omissis le spese riferite
all'anno 2021 bilancio consuntivo ammontano a € 327,50.

Scala	Condomino			I rata	II rata	Totale	Totale	Differenza
		Mil.	Preventivo	scad giu '21	scad dic '21	Incassato	Consuntivo	dare/avere
A (civ. 149)	Omissis	111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
B (civ. 151)		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		1000,00	€ -	€ -	€ -	€ 3 600,00	€ 2 947,92	€ 652,08



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'O.M.I dell' Agenzia delle Entrate.

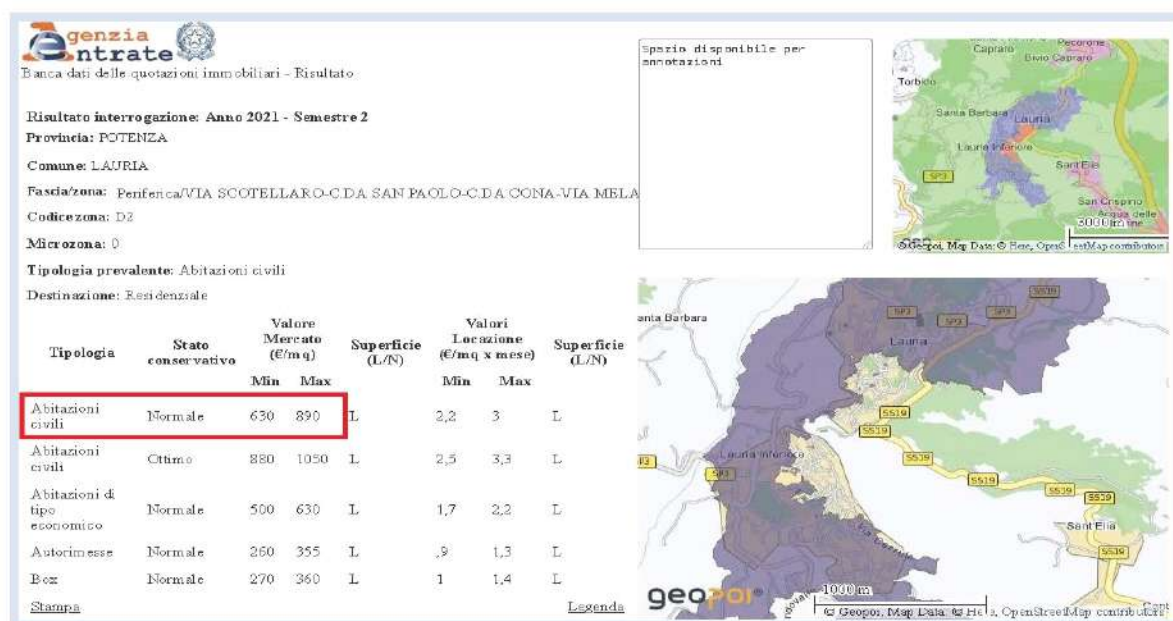


Fig. 32 - Estratto quotazione O.M.I. Comune Lauria zona D/2

Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per 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 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:

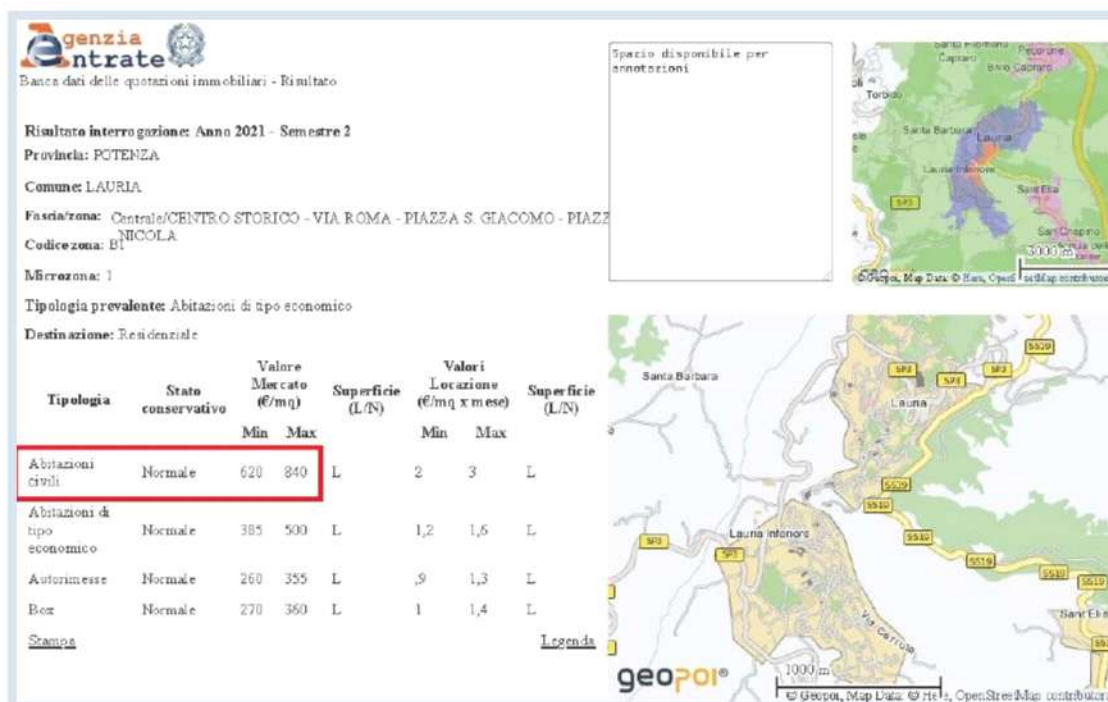


Fig. 33 - Estratto quotazione O.M.I. Comune Lauria zona B/1 categoria Abitazioni

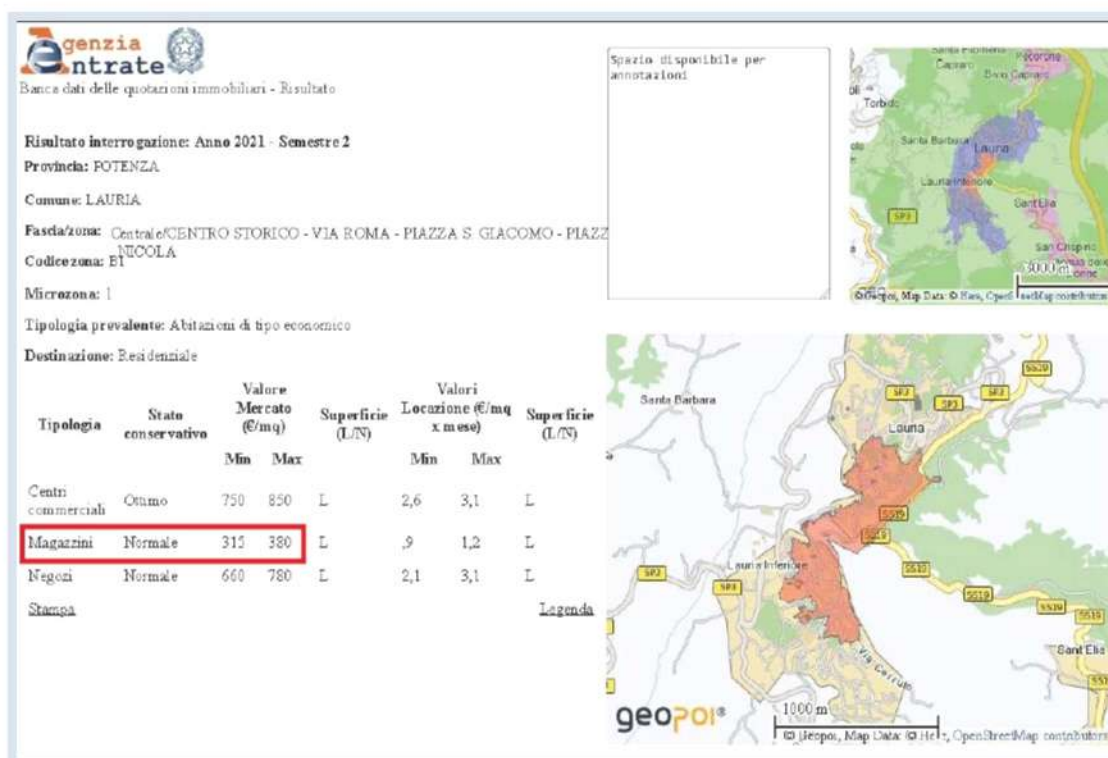


Fig. 34 - Estratto quotazione O.M.I. Comune Lauria zona B/1 categoria Magazzini

Lotto A

superficie dell'immobile:

<i>P.T. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 31,00</i>
<i>P.2 superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 198,25</i>
<i>P.S. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 45,70</i>
Totale	mq. 274,95

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 630-890)

Piano Terra:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. 31,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)</i>	<i>mq. 15,50</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Secondo:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 172,26</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. 26,00</i>

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali (aliqu. 100 %)</i>	<i>mq. 172,26</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)</i>	<i>mq. 7,80</i>

Piano Quarto/Sottotetto:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. 45,70</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Quarto/Sottotetto con coefficienti ridotti in %::

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)</i>	<i>mq. 22,85</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>



Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 218,41

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ 500,00
• Spese per cancellazione formalità	€ 500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ 300,00
• Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 600,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 3.900,00

2. stato d'uso e manutenzione: 0/0

3. quota: 1/1

• **valore normale unitario**

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

$$K = (0 + 3 \times 0,5) : 4 = 1,50 : 4 = 0,375$$

$$630,00 + (890,00 - 630,00) \times 0,375 = 630,00 + (260,00 \times 0,375) =$$

$$€ 630,00 + 97,50 = € 727,50$$

$$€ 727,50 \times \text{mq } 218,41 = € 158.893,27$$

Coefficiente correttivo 1,20 (ubicazione ottima nel Comune di Lauria Superiore)

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 158.893,27 x 1.20 = € 190.671,93

Valore di mercato € 190.671,93 – € 3.900,00 (oneri) = € 186.771,93





Fig. 35 - Immobile via XXV Aprile



Lotto B

superficie dell'immobile:

<i>P.S1. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 35,97</i>
<i>P.T superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 120,07</i>
<i>P.1 superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 216,30</i>
<i>P.2 superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 319,00</i>
Totale	mq. 691,34

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

Piano Seminterrato/Sottostrada:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. 35,97</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Seminterrato/Sottostrada con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliq. 25 %)</i>	<i>mq. 8,99</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Terra:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq. 120,14</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali (aliq. 100 %)</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - comunicante- (aliq. 50 %)</i>	<i>mq. 60,07</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Primo:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 184,21</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq. 31,10</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. 2,00</i>

Piano Primo con coefficienti ridotti in %::

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 184,21</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	



-comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. 15,55
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)	mq. 0,60

Piano Secondo:

Superficie vani principali	mq. 277,92
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. 30,62
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 10,38

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali (in corso di ristrutturazione 50 %)	mq. 138,96
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. 15,31
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)	mq. 3,11

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 426,80

- **adeguamenti:**

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

• Regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ 1.000,00
• Regolarizzazione Opere strutturali	€ 6.000,00
• oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ 1.000,00
• oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 2.000,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 18.000,00

2. **stato d'uso e manutenzione: 0,5**

3. **quota: 1/1**

- **valore normale unitario**

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

$$K = (0 + 3 \times 0,5) : 4 = 1,50 : 4 = 0,375$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,375 = 620,00 + (220,00 \times 0,375) =$$

$$€ 620,00 + 82,50 = € 702,50$$

$$€ 702,50 \times \text{mq } 426,80 = € 299.827,00$$

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 299.827,00

Valore di mercato € 299.827,00 - € 18.000,00 (oneri) = € 281.827,00





Fig. 36 - Immobile via Roma



Lotto C

superficie dell'immobile:

P.Sl. superficie coperta complessiva mq. 54,76
Totale mq. 54,76

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 315-380)

Piano Seminterrato:

Superficie vani principali mq. 54,76
*Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità
 -non comunicante-* mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. 54,76
*Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità
 -non comunicante- (aliqu. 50 %)* mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 54,76

- **adeguamenti:**

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

• <i>Regolarizzazione urbanistica</i>	€ 800,00
• <i>Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"</i>	€ 200,00
• <i>oneri per Redazione e Registrazione (APE)</i>	€ 300,00
• <i>oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità</i>	€ 200,00

Totale oneri e onorari indicativi € 1.500,00

2. stato d'uso e manutenzione: 0,5**3. quota: 1/1**

- **valore normale unitario**

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

$$K = (0,80 + 3 \times 0) : 4 = 0,80 : 4 = 0,20$$

$$315,00 + (380,00 - 315,00) \times 0,20 = 315,00 + (65,00 \times 0,20) = € 315,00 + 13,00 = € 328,00$$

$$€ 328,00 \times \text{mq } 54,76 = € 17.961,28$$

$$\text{TOTALE VALORE FABBRICATO} = € 17.961,28$$

Valore di mercato € 17.961,28 – € 1.500,00 (oneri) = € 16.461,28



Lotto D

superficie dell'immobile:

<i>P.Sl. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq.</i>	<i>51,92</i>
<i>P.T. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq.</i>	<i>69,48</i>
<i>P.T. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq.</i>	<i>95,34</i>
Totale	mq.	216,74

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

Piano Seminterrato:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante-</i>	<i>mq.</i>	<i>51,92</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante- (aliq. 50 %)</i>	<i>mq.</i>	25,96
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>

Piano Terra:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	<i>69,48</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	69,48
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>

Piano Primo:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	<i>65,42</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante-</i>	<i>mq.</i>	<i>29,92</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq.</i>	65,42
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante- (aliq. 50 %)</i>	<i>mq.</i>	14,96
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq.</i>	<i>--,--</i>



Totale della superficie commerciale omogeneizzata: **mq. 175,82**

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

• <i>Regolarizzazione urbanistica</i>	€ 800,00
• <i>Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"</i>	€ 200,00
• <i>oneri per Redazione e Registrazione (APE)</i>	€ 300,00
• <i>oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità</i>	€ 200,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 1.500,00

2. stato d'uso e manutenzione: 0,5

3. quota: 1/1

• **valore normale unitario**

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

$$K = (0,30 + 3 \times 0,20) : 4 = 0,90 : 4 = 0,225$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,225 = 620,00 + (220,00 \times 0,225) = €$$

$$620,00 + 49,50 = 669,50$$

$$€ 669,50 \times mq 175,82 = € 117.711,49$$

Immobile in corso di ristrutturazione (stato grezzo) 50 % = € 58.855,75

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 58.855,75

Valore di mercato € 58.855,75 – € 1.500,00 (oneri) = € 57.355,75

Lotto E

superficie dell'immobile:

<i>P.I. superficie coperta complessiva</i>	<i>mq. 49,65</i>
Totale	mq. 49,65

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

Piano Primo:

<i>Superficie vani principali</i>	<i>mq. 49,65</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

<i>Superficie vani principali</i>	mq. 49,65
-----------------------------------	------------------



<i>Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliq. 50 %)</i>	<i>mq. --,--</i>
<i>Sup. pertinenze esclusiva di ornamento</i>	<i>mq. --,--</i>

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: *mq. 49,65*

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

• <i>Regolarizzazione urbanistica</i>	<i>€ 800,00</i>
• <i>Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"</i>	<i>€ 200,00</i>
• <i>oneri per Redazione e Registrazione (APE)</i>	<i>€ 300,00</i>
• <i>oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità</i>	<i>€ 200,00</i>

Totale oneri e onorari indicativi *€ 1.500,00*

2. stato d'uso e manutenzione: 0,5

3. quota: 1/1

• **valore normale unitario**

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

$$K = (0,80 + 3 \times 0,40) : 4 = 2,00 : 4 = 0,50$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,50 = 620,00 + (220,00 \times 0,50) = € 620,00 + 110,00 = € 730,00$$

$$€ 730,00 \times \text{mq } 49,65 = € 36.244,5$$

Immobile in corso di ristrutturazione (stato grezzo) 50 % = € 18.122,25

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 18.122,25

Valore di mercato € 18.122,25 – € 1.500,00 (oneri) = € 16.622,25

Lotto F

Al fine di valutare il valore di mercato più probabile del terreno, il procedimento di stima che il sottoscritto ritiene adottare è quello delle "stime dirette" ovvero al metodo "sintetico-comparativo" comparando il terreno da stimare con terreni omogenei recentemente valutati o compravenduti e aventi le medesime caratteristiche sostanziali e giuridiche urbanistiche nonché da altri procedimenti oblativi per cui già valutati anche dall'autorità Giudiziaria. Il campione omogeneo è stato riferito ai suoli aventi le medesime



caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima, pertanto si ritiene corretto applicare il valore di €/mq. 10,00.

• <i>foglio n° 104 – part. n° 97 – qualità seminativo</i>	<i>sup. 2.217</i>
---	-------------------

Valore del Terreno= 2.217 x €/mq. 10,00 = € 22.170,00

Valore di mercato € 22.170,00

Lotto G

Omissis



Riepilogo dei Lotti

PREZZO BASE (LOTTO A) euro 168.094,74

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 186.771,93 - € 18.677,19 = € 168.094,74

PREZZO BASE (LOTTO B) euro € 253.645,30

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 281.827,00 - € 28.182,70 = € 253.644,30

PREZZO BASE (LOTTO C) euro 14.815,16

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 16.461,28 - € 1.646,12 = € 14.815,16

PREZZO BASE (LOTTO D) euro 51.620,18

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 57.355,75 - € 5.735,57 = € 51.620,18



PREZZO BASE (LOTTO E) euro 14.960,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 16.622,25 - € 1.662,25 = € 14.960,00

PREZZO BASE (LOTTO F) euro 20.000,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 22.170,00 - € 2.217,00 = € 19.953,00

PREZZO BASE (LOTTO G)

Omissis



- Allegati alla presente relazione:
 - Allegato A: Visure catastali storiche “aggiornate”;
 - Allegato B: Planimetrie catastali “aggiornate”, estratte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
 - Allegato C: Ricevute Approvazione Aggiornamenti Catastali;

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

Maratea, 12.01.2023

L’esperto stimatore
Arch. Gaetano Iannini

