



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**Dott. ssa Giuliana Santa Trotta**

**E.I. 101/16 R.G.E.**

**il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster***

*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*  
**“Stima Immobiliare”**  
**Risposte alle Osservazioni**

**Agosto 2021**



**PREMESSA:**

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via S. Rocco 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 10.07.2018, nella causa a favore della parte \_\_\_\_\_ ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. Aniello Maria De Piano per rispondere ai quesiti richiesti, in merito alla causa Civile \_\_\_\_\_ per richiesta di una delle parti costituite in giudizio, sottoponeva al sottoscritto CTU in regime d'osservazioni, i quesiti non si allegano alla presente in quanto in atti.

**B) RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI.**

La presente, al fine di provvedere alla disamina dei quesiti, e alla relativa loro risoluzione tecnica.

In via preliminare il sottoscritto CTU, ringrazia gli avvocati ed il consulente tecnico di parte, geom.

per la collaborazione e le osservazioni poste alla redigenda consulenza tecnica di ufficio, confermando contestualmente ed integralmente la relazione a sua firma agli atti di causa, essendo il suo contenuto pienamente rispondente ai principi di scienze, di logica e di tecnica ed a tutto quanto desumibile dal contesto degli atti propri ed i luoghi della vicenda processuale a cui riferisce l'elaborato.

**Ad integrazione**, di quanto nella richiamata consulenza esposto, ed argomentato ed in espressa risposta ai quesiti sottoposti al sottoscritto in regime di valutazioni alle note critiche delle parti, provvede alla loro risoluzione mediante il discorso tecnico che qui si passa ad illustrare.

In ordine ai quesiti sottoposti in regime di chiarimenti, ad integrazione alla CTU in atti, dal geom.

il sottoscritto intende darvi risposta mediante un'esegesi che investe gli elementi tutti coinvolti nella redigenda consulenza di stima de quo.

In riferimento al primo quesito sottoposto dal geom. \_\_\_\_\_ *"OMISSIS..... Nella stima del complessivo Lotto n. 1 non si rileva alcun riferimento alla valutazione della recinzione del lotto, che per le sue caratteristiche si ritiene incida in modo rilevante nella valutazione, e viene, a parere dello scrivente, sottostimato il valore dell'intero complesso immobiliare..... OMISSIS"*

Lo scrivente, ad integrazione alla redigenda CTU in atti, ed al fine di rendere intellegibile la stessa allega alla presente le quotazioni OMI, le quali vanno ad integrare, laddove venisse fosse bisogno le fonti utilizzate dallo scrivente al fine di effettuare la stima in questione.

In risposta alla pregevole perizia del Geom. \_\_\_\_\_ come si evince dalle allegate tabelle, il valore di immobili "Capannoni industriali" oscilla tra le 250 e 400 €/mq, lo scrivente avendo valutato il complesso, partendo dalle macro, andando poi a valutare tutte le variabili, avendo consultato i borsini immobiliari (c.f.r. pagg. 36-37-38-39 CTU in atti), vista la tipologia di immobile ha eseguito la propria stima, la quale, come ut supra tiene conto di tutte le componenti e non solo della recinzione "di pregio". Quindi in conclusione, a parere dello scrivente l'immobile de quo non è assolutamente sottostimato, come affermato, e con la presente si conferma il valore assegnato a pag. 52 della CTU in atti.



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

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



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: Periferica/C.DA PIANIZZI - STRADA PROV. LE SINNICA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	0,7	1,2	L
Laboratori	NORMALE	280	400	L	0,8	1,2	L

In ordine all'osservazione **Lotto n. 02**, si precisa che il CTU utilizza dei fogli excel per la redazione delle stime, nella fattispecie il valore utilizzato è esattamente 0,75, come si può facilmente verificare con un semplice calcolo, solo che all'atto della stampa il software ha arrotondato a 0,80. **Quindi in conclusione il valore e l'importo resta quello della CTU in atti.**

In ordine all'osservazione **Lotto n. 03**, il CTU precisa che nella descrizione vi è un refuso, ossia il subalterno è il n.3 anziché il n.2, così come evidenziato nel titolo. A riguardo della superficie commerciale utilizzata al piano terra, si ricorda che trattasi di superfici in parte da sanare, oltre ad essere riportate al N.C.E.U. come C2 (magazzini-depositi). **Quindi in conclusione il valore e l'importo resta quello della CTU in atti.**

In ordine all'osservazione **Lotto n. 05**, il CTU precisa che erroneamente ha utilizzato il coefficiente 0,75 anziché il coefficiente 0,50, quindi alla luce di quanto emerso il valore della stima varia così come di seguito:

### **LOTTO N. 5**

#### **Immobilie in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 5**

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 5, ctg A/2 Classe 3, vani 7 sup. catast. 122mq, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. Ila 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011



del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Terra, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla pubblica via Soldato Palermo.

#### UBICAZIONE E CONFINI

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata T.C.i.3 "A" **area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 5, confina con il sub 2-3-4 e 6 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal sig. \_\_\_\_\_; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con doppio vetro camera;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

#### CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;



- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 18 marzo 2019 risultava in ottimo stato di manutenzione

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica;

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà dei

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal sig.

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.



**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Terra	7,02	1,10	7,72
Soggiorno 1	Terra	11,44	1,10	12,58
Ingresso	Terra	3,90	1,10	4,29
Letto	Terra	10,00	1,10	11,00
WC	Terra	4,20	1,10	4,62
Letto M.	Terra	15,80	1,10	17,38
Disimpegno	Terra	7,95	1,10	8,75
Ripostiglio	Terra	4,71	1,10	5,18
Soggiorno 2	Terra	17,20	1,10	18,92
Wc	Terra	10,70	1,10	11,77
Balconi	Terra	13,10	0,50	6,55
<b>Totale mq</b>				<b>108,76</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 108,76** e del fatto che il costo a mq è di **€ 700,00**, avremo un valore totale, di **€ 76.132,00 (diconsi EURO Settantaseimilacentotrentadue/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 76.132,00 (diconsi EURO Settantaseimilacentotrentadue/00)**.

#### QUOTA DI PIGNORAMENTO

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

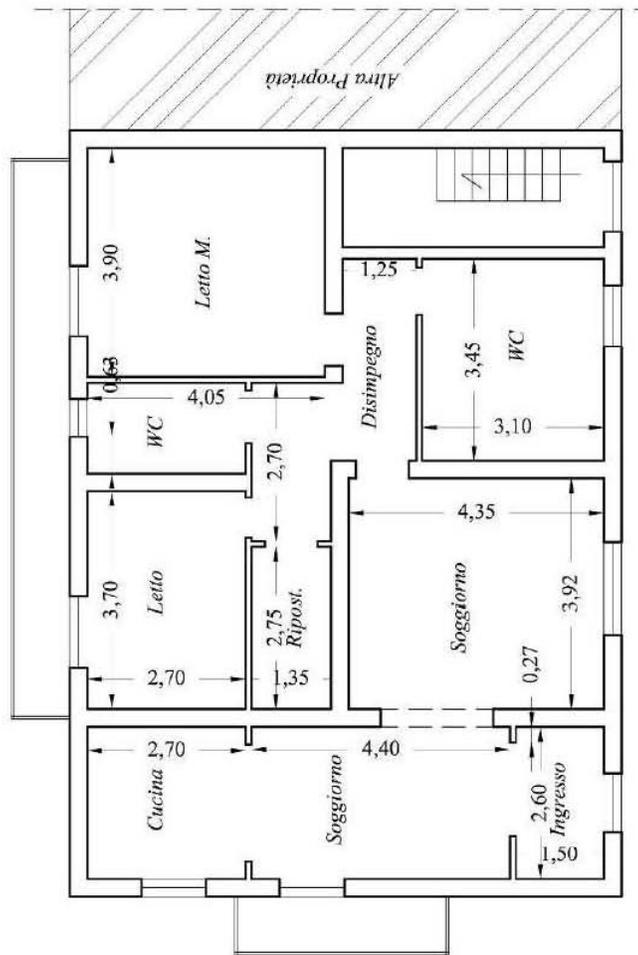
Probabile valore di mercato: **€ 8.459,11 (diconsi Euro Ottomilaquattrocentocinquantanove/11)**.

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



## Pianta Piano Terra (Sub 5)

Scala 1/100



In ordine all'osservazione **Lotto n.06**, il CTU precisa che nella descrizione vi è un refuso, ossia il subalterno è il n.6 anziché il n.5, così come evidenziato nel titolo, inoltre lo scrivente CTU precisa che erroneamente ha utilizzato il coefficiente 0,75 anziché il coefficiente 0,50, quindi alla luce di quanto emerso il valore della stima varia così come di seguito:

## **LOTTO N. 6**

### **Immobile in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 6**

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio **41** particella **582 sub 6**, ctg A/2 Classe **3**, vani **5,5** sup. catast. **120mq**, ubicato al piano **1**.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 1la 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Primo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano primo è dalla pubblica via Soldato Palermo, a mezzo di scala condominiale.

### **UBICAZIONE E CONFINI**

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **T.C.i.3 "A" area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 6, confina con il sub 5-7 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal sig. Mario; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.



Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con doppio vetro camera;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

### *CARATTERISTICHE FUNZIONALI*

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 18 marzo 2019 risultava in ottimo stato di manutenzione

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica;

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.



**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal sig.

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Primo	11,44	1,10	12,58
Soggiorno	Primo	30,86	1,10	33,95
Ingresso	Primo	5,60	1,10	6,16
Letto	Primo	13,53	1,10	14,88
WC	Primo	7,18	1,10	7,90
Letto M.	Primo	16,81	1,10	18,49
Disimpegno	Primo	5,50	1,10	6,05
Ripostiglio	Primo	2,97	1,10	3,27
Balconi	Primo	16,05	0,50	8,03
<b>Totale mq</b>				<b>111,30</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA*

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle



quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di € 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00).

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 111,30 e del fatto che il costo a mq è di € 700,00, avremo un valore totale, di € 77.910,00 (diconsi EURO Settantasettemilanovecentodieci/00).

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 77.910,00 (diconsi EURO Settantasettemilanovecentodieci/00).**

#### **QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

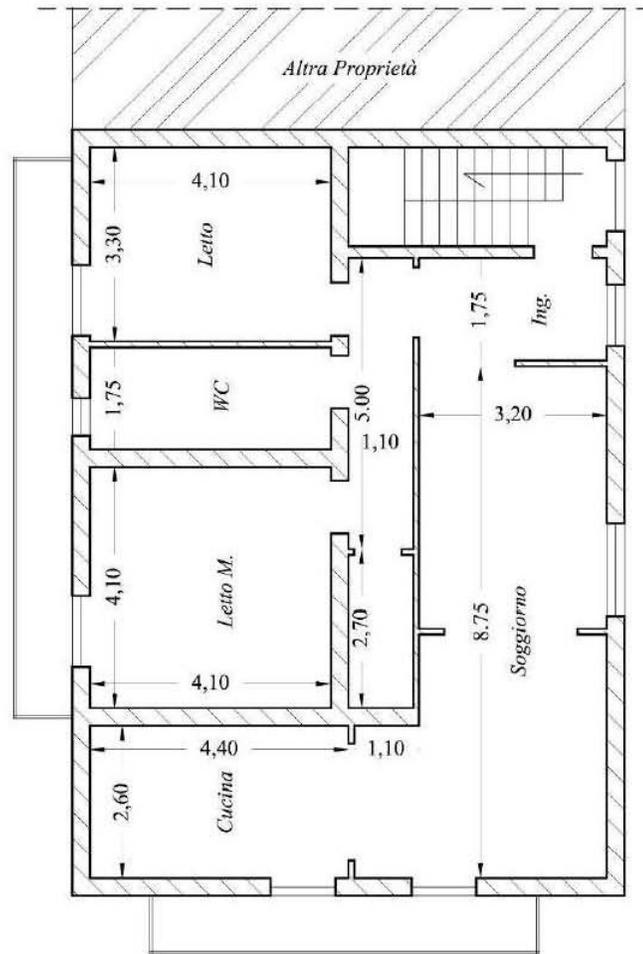
Probabile valore di mercato: **€ 8.656,66 (diconsi Euro Ottomilaseicentocinquantasei/66).**

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



## Pianta Piano Primo (Sub 6)

Scala 1/100



In ordine all'osservazione Lotto n. 07, il CTU precisa che erroneamente ha utilizzato il coefficiente 0,75 anziché il coefficiente 0,50, quindi alla luce di quanto emerso il valore della stima varia così come di seguito:

## LOTTO N. 7

### Immobile in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 7

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 7, ctg A/2 Classe 3, vani 6 sup. catast. 120mq, ubicato al piano 2.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. lla 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Secondo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano primo è dalla pubblica via Soldato Palermo, a mezzo di scala condominiale.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata T.C.i.3 "A" area **Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 7, confina con il sub 6 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dai sigg. ; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;



- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con vetro singolo;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

#### *CARATTERISTICHE FUNZIONALI*

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile, in sede di accesso avvenuto in data 10 settembre 2019, risultava in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà della

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.



**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal sig.

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE.**

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Secondo	12,60	1,10	13,86
Soggiorno	Secondo	30,80	1,10	33,88
Ingresso	Secondo	5,60	1,10	6,16
Letto	Secondo	13,53	1,10	14,88
WC	Secondo	7,18	1,10	7,90
Letto M.	Secondo	17,00	1,10	18,70
Disimpegno	Secondo	0,50	1,10	0,55
Ripostiglio	Secondo	2,97	1,10	3,27
Balconi	Secondo	16,05	0,75	12,04
<b>Totale mq</b>				<b>111,24</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA*

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 111,24 e del fatto che il costo a mq è di € 700,00, avremo un valore totale, di **€ 77.868,00 (diconsi EURO Settanta settemilaottocentosessantotto/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 77.868,00 (diconsi EURO Settanta settemilaottocentosessantotto/00)**.

#### **QUOTA DI PIGNORAMENTO**

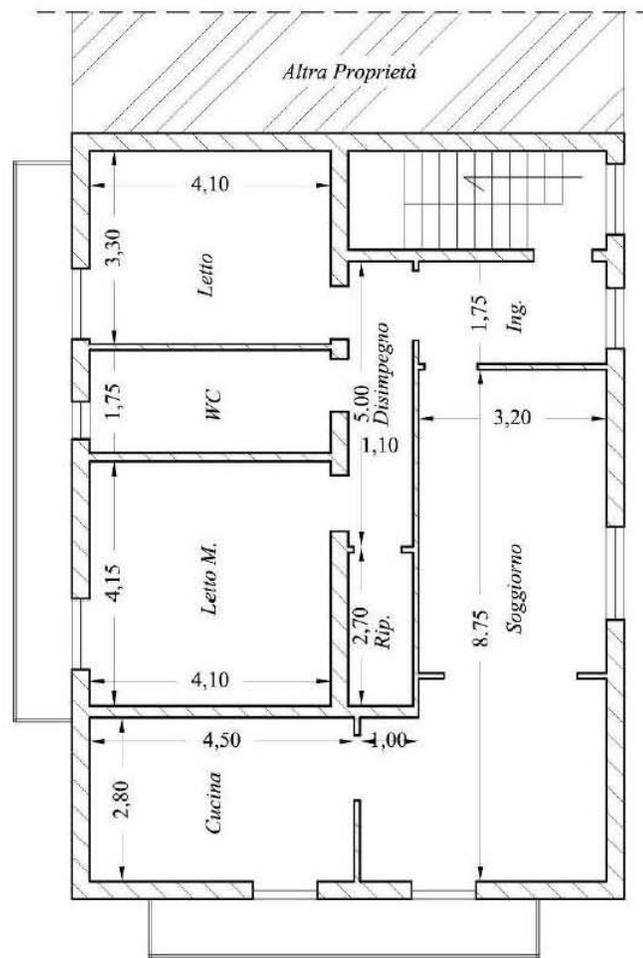
Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati sono pignorati per l'intera quota.

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



## Pianta Piano Secondo (Sub 7)

Scala 1/100



**RIEPILOGO:****Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/9 e 1/1	Località
1	Immobile	44	1357		€ 79.965,00	€ 79.965,00	1/1	Serise (PZ)
2	Immobile	41	582	2	€ 4.200,00	€ 466,67	1/9	Serise (PZ)
3	Immobile	41	582	3	€ 16.668,00	€ 1.852,00	1/9	Serise (PZ)
4	Immobile	41	582	4	€ 4.290,00	€ 476,67	1/9	Serise (PZ)
5	Immobile	41	582	5	€ 76.132,00	€ 8.459,11	1/9	Serise (PZ)
6	Immobile	41	582	6	€ 77.910,00	€ 8.656,67	1/9	Serise (PZ)
7	Immobile	41	582	7	€ 77.868,00	€ 77.868,00	1/1	Serise (PZ)

Totale	€ 337.033,00
--------	--------------

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, li 10/08/2021

Il C.T.U.

